

家主と地主

2017

1

月号

Vol.76

大検証

賃貸住宅

バラ売りの挑戦

賃貸住宅で起きた
驚きのトラブル

家主なら知っておきたい
外壁改修の基礎知識



長期契約につながらる
入居者との
良好な関係作り



テナントの会社の役員や株主の無断での変更についてビルオーナー二代目のQ社長と友人の弁護士A氏が対話しました。

テナント会社再編と賃借権無断譲渡について

株主や役員が変わっても当然にはテナントが変わったとはならない

Q1 知り合いの貸しビルオーナーが、B社という同族会社にビルのワンフロアを賃貸していたところ、B社は、貸主オーナーさんに無断で、発行済みの全株式を第三者に移転し、役員も全員交代したという事実が判明したんです。そうした場合、契約上はどうなるのかな。そのオーナーさんにとっては、テナントはまるっきり違う中身になるわけよね。

A 確かに、株主が100パーセント変わり、全

役員も代わるわけだから、そうすると実質的にテナントが変動しているともいえる。そして、賃貸借契約は、貸主と借主との信頼関係により成り立つものと考えれば、そうした場合、貸主にとっては実質的に賃借権の譲渡と変わらないんじゃないか。そうすると、無断でなされた賃借権の譲渡も同然なので、B社に対する契約の解除事由になりそうだよな。

Q2 そうそう。私もそんな気がするんだけど、先生の口ぶりからすると、何か問題がありそうね。

A おーわかりますか。毎月こうした問答をしていると、Q社長も鋭い観察力を身に付けるようになってきてますね(笑)。

Q3 ハーイ！ それでどうなんですか。
A はいはい。確かに、最高裁の判例(平成8年10月14日判決)はこうした事例では、賃借権の無断譲渡と同一しての契約の解除については、否定的

だね。つまり、テナント会社の資本構成(株主など)や役員が代わっても法人の同一性は変わらない。このことは小規模で閉鎖的な会社でも同じであって、賃借権が他に譲渡されたものとは言えない。

この点は、テナントに会社としての活動の実体がなく、法人格が形骸化している場合は別だが、テナントの法人格というものを考える限り、株主や役員が代わっても法人格は変わらない。

賃借人の対抗手段としては、テナントが株主や役員の変更等をするときは、事前に賃借人の承諾を要するものとし、承諾なきときは契約を解除できるという特約を結ばばよい。最高裁は、そうした判断を示しています。なので、そのオーナーさんのケースの場合、賃借権の無断譲渡とはならず、前記のような特約がない限り契約解除は認められないことになるね。

Q4 賃借人への背信行為と認められるかが問題
なるほど、別段の特約がなければ、テナント

の法人格は変わっていないから、賃借権がテナントから他に譲渡されたとは言えない、という形式論理でできているわけね。それじゃあ、その判例が示唆しているように、特約があればいいわけね。

つまり、賃貸借契約書に、テナントの会社で株主や役員の変更をするときは、賃借人の承諾を要するものとし、承諾がないときは当然に契約を解除できる、とする特約を結んでおく。そうしたら、知り合いのオーナーさんのように、全株の移転、全役員の変更の場合、無断ですると契約解除できる、と考えてよいわね。

Q5 うーん、そう当然には言えないね。無断での株主や役員の変更がなされて契約違反と言っても、諸般の事情があつて賃借人への背信行為と認められない特段の事情であれば、解除はできないと判例上理解されているんだ。

A ……というと、具体的になんですか？

Q6 先ほどの最高裁判例の後の下級審判例だけ

と、まず、東京地裁平成18年5月判決のケースでは、建物賃貸借契約に特約条項があつた。特約では、株式譲渡、役員変更等による脱法的無断賃借権の譲渡、転賃の場合、貸主は契約解除できる旨定められていた。

ところが、テナント会社は、中華料理店経営の会社だったが、全株式を第三者に譲渡し、取締役も交代したという事例だ。判決では、こうした特約条項は、株式譲渡、役員変更等が直ちに賃借権の譲渡に当たるとしているのではなく、こうした手段による脱法的な無断の賃借権の譲渡が当たると定めているにすぎないとし、建物賃貸借では賃料の支払いの現実性と建物の使用の態様が重視されること、本件では、賃料の支払い状況や将来の支払いの確実性については心配はなく、建物の使用の状況も従前同様に中華料理店を営業しているのだから別格変動を生じてはいないなどとして、脱法的な無断の賃借権の譲渡とはいえない、だから解除は認められないと判断している。

Q7 へー、中華料理店はセーフだったんですね。それ

から、成23年5月24日判決のケース。建物の賃貸借契約上の特約に、テナントの「代表者等役員の変更、株式譲渡等による経営主体の質的変更は賃借権の譲渡とみなす」といった条項があつた。だから、テナントの代表者の変更を無断で行うと賃借権の無断譲渡とみなされることになる。

本件では、テナント会社の代表取締役が2度変更になったが、判決では、特約が、代表者の変更を賃借権の譲渡とみなすのは、代表者の変更が物件の使用収益の態様と変化したものからしてあるとしつつ、本件では、代表取締役は変更したが賃借建物の使用収益の最終決定権は、賃借当初の代表取締役にあつたから、建物の使用収益について賃借人の地位が不安定、不利益になったとは認められない旨判断した。

そこで、特約には違反しても、契約を解除するに足りるような重大な債務不履行ではないとして解除を否定している。

テナントの人的・物的要素の変動に注目

Q8 裁判所は実質で判断しているということね。
A そう。このように最高裁判決の後の特約がある場合の判例をみると、特約には違反するけれども、実質的に、賃借物件の使用収益などは変わっておらず賃借人に不利益はないとして、解除を否定している。

Q9 なるほど。それじゃあ、逆に実質的に特約に違反しているとして解除を認め

た判例はあるの？
A こういふ判例があるよ。東京地裁平成22年5月20日判決だ。役員や株主が代わるのみならず、実質的に経営の仕方や建物の利用の仕方なども変わってくるという人的、物的要素の大幅な変動という事態であれば、賃借人にとって重大な心事であつて賃借権が他に譲渡された場合と変わらないし、賃借人に無断でやれば信頼関係を破壊するもの

だとして、賃貸借契約の解除を認めている。本件は、ちょっとややこしいけれど、建物賃貸借のテナントY1会社が、その事業を会社分割によりできたY2会社に承継

させた。そして、事業を承継したY2会社は、新たな取締役の選任をして経営を刷新し、Y1会社も会社分割により得た株式を事業資金のため第三者に譲渡したなどの事実関係があつた。そこでは、テナントの人的・物的要素が大幅に変動しており、実質的に賃借権の譲渡と変わらないとして契約解除を認めている。まあ、裁判所が、テナント会社において会社分割など人的物的変更によって実質的に経営の仕方や建物の利用の仕方などが変わってくると認めるかどうかだよな。

なるほど、今日もいろいろとよい勉強になりました。



執筆者
飯沼総合法律事務所
(東京都中央区)
児玉 譲 弁護士

Profile

東京大学法学部卒業。昭和62年第一東京弁護士会に弁護士登録。飯沼総合法律事務所パートナー。主たる業務分野は不動産取引関係の法務、企業法務、相続、遺言の法務、著作権、知的所有権の法務など。