

法人との賃貸借契約 ― 経営者の変動と譲渡・転貸の成否 ―

Q 質 問

私は知人のAさんに
居宅を貸しています。
税務上からAさんに
請われて、Aさんが経営している有
限会社との賃貸借契約にしています。
この度、Aさんは会社をB会社に
譲渡し、B会社は従業員を住まわせ
ることになりました。

私はAさんとの信順関係をもと
に貸したのであり、このような場合、
賃借権の無断譲渡や無断転貸とし
て拒否できないでしょうか。

A 回 答

Aさんの会社が法人
の形式を取っている場合、
その法人の役員が交代
したり、場合によっては会社が合併し
たりすることもあります。このよう
な場合、形式的には法人は変わらな
いわけです。しかし、小規模会社の場
合、法人というよりも、会社の経営者
と親しい関係で貸したとか、個人的
な関係で法律関係を作る場合があ
ります。このような場合には、法人の
代表者個人に着目して、実質的に契
約を解釈すべきではないかというこ
とは当然出てくる問題です。

しかし、この問題について、資本金2
000万円の小規模で閉鎖的な有限
会社における実質的な経営者の交
代があった場合、民法612条の賃借

権の譲渡があったか否かについて最
高裁判所の判決があります。

「：賃借人が法人である場合にお
いて、右法人の構成員や機関に変動
が生じて、法人格の同一性が失わ
れるものではないから、賃借権の譲
渡には当たらないと解すべきである。」

（最高裁第2小法廷平成8年10月
14日判決）としたものがあります。

そして、同判決では、賃借人である
会社の経営者の交代が賃貸借契約
における信頼関係を悪化させるも
のと評価され、契約解除の事由と
なり得るかどうかとは、賃借権の譲
渡とは別の問題とし、経営者個人
の信頼関係を重視する場合は、そ
の個人を相手として賃貸借契約を
締結し、あるいは、賃借人が賃借人
の承諾を得ずに役員や資本構成を
変動させたときは契約を解除する
ことができる旨の特約をする等の
措置を講ずることができる：とし
て、契約当事者を形式的に判断し
て、賃借権の譲渡があったか否かを
判断しています。

以上からご質問をみますと、経営
者の交代の他に信頼関係を悪化さ
せる事由があれば、賃貸借契約にお
ける信頼関係が破壊されたという
理由で契約解除が可能になると考
えます。