

## 最近の判例から (8)－会社分割と契約特約－

# 賃借人が会社分割により賃貸人に対する違約金債務を負わないと主張することが信義則に反し許されないとされた事例

(最三決 平29・12・19 裁判所ウェブサイト) 中戸 康文

賃借人が契約当事者を実質的に変更したときは賃貸人は違約金を請求することができるなどの定めのある賃貸借契約において、当該賃借人が吸収分割の後は責任を負わないものとする吸収分割契約により賃借人の地位を承継会社に承継させた場合に、当該賃借人が上記吸収分割がされたことを理由に上記定めに基づく違約金債権に係る債務を負わないと主張することが信義則に反し許されないとされた事例（最高裁 平成29年12月19日決定 棄却裁判所ウェブサイト）

### 1 事案の概要

平成24年5月、X（賃貸人）とY（賃借人）は、XがYの設計による本件建物を建築し、Yが有料老人ホーム運営の目的で、賃料月499万円（当初5年は月455万円）、期間20年で賃借する賃貸借契約（本件契約）を締結した。

＜本件契約の特約事項＞

- ・ 禁止事項：Yは第三者に対し、本件契約に基づく権利の全部又は一部の譲渡、本件建物の全部又は一部の転貸をしてはならない。
- ・ 中途解約：老人ホーム用の本件建物は他の用途に転用が困難であること、Xは本件契約が20年継続することを前提に投資していることから、Yは原則として本件契約を中途解約できない。
- ・ 本件解除条項：Yが本件契約の契約当事者を実質的に変更した場合などには、Xは無催告で本件契約を解除できる。
- ・ 本件違約金条項：本件契約の開始から15年

経過前にXが本件解除条項に基づき本件契約を解除した場合、Yは15年分の賃料額から支払済みの賃料額を控除した金額を違約金としてXに支払う。

平成24年10月、Xは約6億円をかけて本件建物を建築し、本件建物をYに引き渡したが、Yの事業運営は当初から業績不振が続いた。

平成28年4月頃、Yは、本件事業を会社分割によって別会社に承継させることを考えXに了承を求めたが、Xは了承しなかった。

平成28年5月、Yは資本金100万円を出資して設立した株式会社Aとの間で「本件事業に関する権利義務等（本件賃貸借契約の契約上の地位を含む）及び1900万円の預金債権をYからAへ承継する、Yは本件事業に関する権利義務等について本件吸収分割の後は責任を負わない」などを内容とする本件吸収分割契約を締結し、会社法789条2項の事項を官報及び日刊新聞紙の掲載により公告した。本件吸収分割に異議を述べた債権者はなく、同年7月に本件吸収分割の効力が発生した。

本件吸収分割の後、Aは賃料の大部分を支払わず、同年11月末時点で1450万円が未払となったことから、平成28年12月、Xは、Y及びAに対し、Yが本件契約の契約当事者を実質的に変更したことなどを理由に、本件契約を解除し、本件違約金条項に基づく違約金債権を被保全債権として、Yの第三債務者に対する請負代金債権の仮差押命令の申立てを行った。Yは、本件吸収分割を理由に、本件違約金債権に係る債務を負わないと主張した。

第1審はXの申立てを却下したが、原審は、本件会社分割が、本件契約の特約の合意に優先するとは認められないなどとしてXの申立てを認容した。Yが最高裁に抗告。

## 2 判決の要旨

裁判所は、次のとおり判示し、Yの抗告を棄却した。

吸収分割は、株式会社又は合同会社がその事業に関して有する権利義務の全部又は一部を分割後他の会社に承継させることであり、吸収分割会社と、吸収分割承継会社との間で締結される吸収分割契約の定めに従い、吸収分割承継会社が吸収分割会社の権利義務を承継する。本件において、本件事業に関する権利義務等は、本件吸収分割により、YからAに承継される。

しかしながら、本件契約においては、XとYとの間で、本件建物が他の用途に転用することが困難であること及び本件契約が20年継続することを前提にXが本件建物の建築資金を支出する旨が合意されていたものであり、Xは、長期にわたってYに本件建物を賃貸し、その賃料によって本件建物の建築費用を回収することを予定していたと解される。Xが、本件契約において、Yによる賃借権の譲渡等を禁止した上で本件解除条項及び本件違約金条項を設け、Yが契約当事者を実質的に変更した場合に、Yに対して本件違約金債権を請求することができることとしたのは、上記の合意を踏まえて、賃借人の変更による不利益を回避することを意図していたものといえる。そして、Yも、Xの上記のような意図を理解した上で、本件契約を締結したものといえる。

しかるに、Yは、本件解除条項に定められた事由に該当する本件吸収分割をして、Xの同意のないまま、本件事業に関する権利義務

等をAに承継させた。Aは、本件吸収分割の前の資本金が100万円であり、本件吸収分割によって本件違約金債権の額を大幅に下回る額の資産しかYから承継していない。仮に、本件吸収分割の後には、Aのみが本件違約金債権に係る債務を負い、Yは同債務を負わないとすると、本件吸収分割によって、Yは、業績不振の本件事業をAに承継させるとともに同債務を免れるという経済的利益を享受する一方で、Xは、支払能力を欠くことが明らかでないAに対してしか本件違約金債権を請求することができないという著しい不利益を受けることになる。

さらに、会社法は、吸収分割会社の債権者を保護するために、債権者の異議の規定を設けている（789条）が、本件違約金債権は、本件吸収分割の効力発生後に、Xが本件解除条項に基づき解除の意思表示をすることによって発生するものであるから、Xは、本件違約金債権を有しているとして、Yに対し、本件吸収分割について同条1項2号の規定による異議を述べることができたとは解されない。

以上によれば、YがXに対し、本件吸収分割がされたことを理由に本件違約金債権に係る債務を負わないと主張することは、信義則に反して許されず、Xは、本件吸収分割の後も、Yに対して同債務の履行を請求することができるというべきである。

## 3 まとめ

本件は、賃貸借開始後に賃借人が吸収分割を行い、「吸収分割後は承継会社のみが責任を負い、分割会社は責任を負わない」とした賃借人の主張が、本件取引事情のもと信義則により否定されたものであり、賃貸借契約の特約の効力に関する事例として参考になるものと思われる。

（調査研究部主任研究員）