

最近の判例から (12)

共同代表の一人が独断で建物賃貸借契約を締結したとして争った法人賃借人に対し、賃貸借契約に基づく責任を負うとした事例

(東京地判 平21・10・7 ウェストロージャパン) 小野 勉

建物賃貸借契約の貸主が、賃借人たる法人に対し、賃貸借契約に基づく未払賃料及び賃料相当損害金の支払を求めた事案において、当該賃貸借契約は法人の共同代表者の訴外取締役(当時)が独断で締結したものであるなどとしてこれを争ったが、会社法354条(表見代表取締役)の類推適用により、法人は賃貸借契約に基づく責任を負うとして、貸主の請求が認容された事例(東京地裁 平成21年10月7日判決 請求認容 ウェストロージャパン)

1 事案の概要

被告法人Yは株式会社であり、平成15年3月28日、Yの代表取締役B及びAは、共同して会社を代表すると定め、その旨の登記手続がなされている。

有限会社Zは、原告Xの代理人として、平成15年6月15日、Bとの間で、X所有の建物(以下「本件建物」という。)について、次の約定の賃貸借契約書を作成した。

- ① 貸貸人 X、② 賃借人 Y、
 - ③ 賃料 1か月51万円、④ 敷金 153万円、
 - ⑤ 期間 平成15年6月15日から平成17年6月14日まで、⑥ 損害金 賃料の倍額相当額。
- 本件賃貸借契約書には、賃借人欄にYの代表者としてB名義の記名とY名下の押印がなされているものの、Aの記名はない。

Bは、本件建物を自宅として使用した。

Xは、平成19年10月17日、Yに対し、同年

6月分から同年10月分までの未払賃料の支払いを催告するとともに、同年10月24日経過時、本件賃貸借契約を解約するとの意思表示をした。Bは、平成20年12月1日、Xに対し、本件建物を明け渡した。

XはYに対し、未払賃料及び解約時から明け渡しまでの賃料相当損害金の支払いを求める訴えを提起した。

2 判決の要旨

裁判所は次のとおり、原告Xの請求を認容した。

(1) 認定事実

① Bは、Yの代表取締役会長と記載された名刺を使用していた。なお、上記名刺には、共同代表であることを示す文言は記載されていない。Aは、Bが上記名刺を使用しているのを認識していた。

② 仲介業者Zは、Xの代理人として、平成15年6月15日、Yの共同代表の定めがあるのを知らずに、Bに単独で代表権限があるものと信じて、Bとの間で、本件建物について、賃借人をYなどとする約定で本件賃貸借契約書を作成した。

③ 仲介業者Zは、平成17年4月ないし5月頃、Yに対し更新通知書を送付した上、同年6月15日、Bとの間で、賃借人をY、期間を同日から平成19年6月14日までなどとする約定で、更新契約書を作成した。

④ Yは、平成18年10月16日、代表取締役の

Bを解任した。

(2) 表見代表取締役について

Yは、共同代表の定めがあるものの、BがYの代表取締役会長と記載された名刺を使用し、Aにおいてこれを認識していることが認められるから、Yは、Bが単独で代表取締役の名称を使用して行動するのを黙認していたものというべきである。他方、仲介業者Zが共同代表の定めがあることを知らずに本件賃貸借契約を締結したことが認められるから、Bが単独でYを代表しているものと信じていたものというべきである。

これに対し、YはBが代表取締役会長の名刺を作成していたことを知らないとか、Bが証人として裁判の尋問において、Zに対し商業登記簿を提示した等の供述をしているが、それらの主張や供述は、いずれも採用できない。また、仲介業者Z（Xの代理人）に、Yに共同代表の定めがあることを知らなかったことについて、重大な過失があるとまでいうことはできない。

(3) 結論

本件については、会社法354条（表見代表取締役）の規定の類推適用により、Yは、本件賃貸借契約に基づく責任を負うべきである。

3 まとめ

本件賃貸借契約締結時の法制度として、代表取締役の権限に関し、代表取締役相互の牽制・監督機能を期待して、代表権を共同で行使する共同代表制度があり、登記事項とされていた。共同代表制度を採用した場合、代表取締役は単独で会社を代表することができないため、本件のように会社として契約をする場合には、共同代表取締役全員と締結しなければならないとされていた。すなわち、契約書にすべての代表取締役の印鑑が必要であっ

た。

このように、共同代表は登記事項ではあったものの、実際に法務局に赴き、契約の相手方会社において共同代表制度が採用されているか否か、いちいち確認した後に契約を締結するような対応は、一般実務においては行われていなかった。このため、取引上のトラブルも発生していたようである。しかし、共同代表制度を採用している会社の代表取締役全員と契約締結していなかった場合であっても、通常の代表取締役と契約したものとして類推適用がなされ、契約の相手方が保護されるケースが多かったようである。また、共同代表制度はその使い勝手の悪さから、採用する会社が多くなかったというのが実態とされる。

その後、平成18年5月1日施行の会社法（いわゆる新会社法）等の施行に伴い、共同代表の登記の制度は廃止され、共同代表制度は事実上廃止された。そのため、現行制度下では、代表取締役が複数いる会社において、内部的に共同代表の定めがあったとしても、契約の相手方は代表取締役のうちの1人と契約すれば、その契約は有効とされる。

このように、共同代表については、新会社法等の施行に伴い、事実上廃止されたことから、本件と同様のトラブルが再発することはないであろう。

しかし、不動産取引の相手方が法人の場合に、表見代表取締役等の法の適用を過信して、相手方の権限確認をきちんと行わずに契約することは、トラブル発生の原因となる。また、仲介業者がこうした権限確認をきちんと行わなかったことについて重大な過失がある場合には、仲介業者としての損害賠償責任を問われることもあり得る。

相手方の権限確認は、契約締結前にしっかり行うべきことに改めて留意が必要である。