

全株式の譲渡等があっても 賃借権の無断譲渡には当たらないとされた事例

(東京地判 平18・5・15 判時1938-90)

株式会社である賃借人の商号、役員、本店所在地が変更され、全株式が譲渡されたことが、賃借権の無断譲渡に当たるとして、賃借人が賃貸借契約の解除及び建物の明渡等を求めた事案において、その請求が棄却された事例（東京地裁 平成18年5月15日判決 棄却（控訴） 判例時報1938号90頁）

1 事案の概要

建物所有者Xは、飲食店をチェーン展開するY（商号は「A株式会社」との間で、平成14年7月、目的を中華料理店営業、期間を3年間、賃料を月額52万5千円等とする賃貸借契約（以下「本件賃貸借契約」という。）を締結し、Yは同建物内で中華料理店を営んでいた。本件賃貸借契約書第7条2号には、「下記の場合には、貸主は、何らの催告を要しないで直ちに本契約を解除して借主に対して明渡を求めることが出来る。 2）賃借物件の一部又は全部につき、賃借権の譲渡、転貸をした場合。（中略）株券譲渡、商号、役員変更等による脱法的無断賃借権の譲渡、転貸の場合を含む。」との記載（以下「本件特約条項」という。）があった。

Yは、平成16年7月、商号を株式会社Bに変更し、全役員及び本店所在地も変更して、翌月その旨の登記を経由した。本件建物においては、店長をはじめ大部分の従業員は交代となったが、従前どおりの店名の下で中華料

理店は経営され、賃料も遅れることなくXに送金された。

そのころ、多くの外食チェーン店を傘下に有する訴外株式会社Cは、Yの全株式を取得し、同年9月中旬ころ、Xに対し、「Aより100%株式を取得し、7月末から弊社が運営する「今後、弊社の100%子会社であるBが運営会社として担当する」旨を通知（以下「本件通知」という。）した。

Xは、Yに対して、平成16年11月付け内容証明郵便により、無断賃借権の譲渡があったとして、本件特約条項に基づき、本件賃貸借契約の解除を通知し、CによるYの買収は、形式的にはCの子会社であるYが法人格を引き継いでいるかのような外見を保ってはいるが、実質は別法人であるCに会社の実権は移転しており、全体として法人格の変更があったと見るべき事案であるので、脱法的賃借権の譲渡に該当するとして、賃貸借契約の解除、建物の明渡し及び解除期日以降の賃料等の支払を求めて提訴した。

2 判決の要旨

裁判所は次のような判断を示し、Xの請求を棄却した。

(1) Yは、本件建物の賃借権をCに売却等したのではなく、Yの全株式がCに買収されたことにより、商号や代表者等が変更になったのにすぎないものと認められるとこ

ろ、賃借人である法人の構成員や機関等に変動が生じて、法人格の同一性が失われるものではない。また、CによるM&AによりYの法人格が形骸化し、Cの法人格と同一視されるべきに至っていると認めるに足りる証拠は見当たらない。したがって、このような状況をとらえて、賃借権の譲渡があったものと認めることは相当ではない。

- (2) 本件通知の記載ぶりは、YがAの商号等を変更して現在に至っている事実と合致し難いものである。しかし、Yが商号を変更し、その旨の登記がされていることは争いのない事実であり、本件通知の発出時には、Cが新会社を設立したのではなく、Yの商号を変更したものにすぎないことは確定していたのであるから、上記記載ぶりは、誤って記載されたものというほかない。
- (3) 本件特約条項は、その文言上も、借主における株券譲渡、商号、役員変更等が直ちに賃借権の譲渡に当たると規定しているものではなく、このような手段による脱法的無断賃借権の譲渡が賃借権の譲渡に含まれる旨を記載しているにすぎない。建物賃貸借関係においては、賃料の支払の確実性と建物使用の態様が重視されるべき要素となるところ、本件においては、賃料の支払状況に変動はなく、使用形態自体に変更があることを認めるに足りる証拠はない。
- (4) CによるY買収の主たる目的が、承諾料等を支払うことなく賃借権を取得することにあるものと認めることはできず、経営実権に変動が生じた借主が賃借することになったとしても、それは、Yの法人組織全体がM&Aを受けたことにより、結果的に生じたものにすぎず、Yの脱法的な意思の存在を窺わせるに足りる証拠もない。
- (5) 以上の事情を総合すれば、本件における

Yの株券譲渡、商号、役員変更等が本件特約条項が規定する脱法的無断賃借権の譲渡に当たると解することはできない。

3 まとめ

本件では、全株式の譲渡があり、賃借人である法人の構成員や機関等に変動が生じて、法人格の同一性が失われるものではない。また、M&Aにより賃借人の法人格が形骸化し、全株式を買い受けた法人と同一視されるべき状況に至っているわけでもなく、賃借権の譲渡があったとは認められない。さらに、賃料支払の確実性の変動、建物使用の態様の変更及び賃借人の脱法的意志の存在もないとして、被告の株券譲渡、商号、役員変更等は脱法的無断賃借権の譲渡には当たらないとされた。

企業の買収等が話題になることも多い中で、本件は不動産の賃貸借をめぐっても参考になる事例である。