

## 『借主が個人営業を会社組織に変更した場合の契約解除について』

家主が個人営業者に建物を貸したところ、その借主の事業がうまくいき、借主がその事業を有限会社や株式会社組織に改め、その借家をそのままその会社の営業所として使用するというケースはよくあることです。このような場合、家主は賃貸借契約を解除することができるでしょうか。

その会社の代表者が借主と同じ人であったとしても、個人と会社とは法律的には別個のもので、従って、個人が使用している借家を会社が使用する場合は、家主に対し、個人が家賃を支払っているときは転貸借、会社が家賃を支払っているときは賃借権の譲渡ということになるでしょう。

そして、このような転貸、譲渡については家主の承諾が必要です。家主としては、借主が替わると、新しい借主は前の借主のように家賃を支払ってくれるだろうか、また建物を丁寧に使用してくれるだろうか、無茶な使い方をしないだろうかという不安や危険があり、これは非常に重要なことなので、貸主の承諾を必要としているのです。そして、民法第612条は貸主の承諾をえない無断譲渡、転貸があった場合に、貸主は賃貸借契約を解除できるとしています。

しかし、この無断譲渡、転貸があったからといって、直ちに解除できるわけではありません。この解除のためには二つの条件が必要です。

①転貸、譲渡の契約書が作成されただけでは不十分で第三者が現実に借家を使用することが必要です。

②その使用が、家賃の支払い能力や建物の使用方法に変更を及ぼすようなものであり、賃貸人との信頼関係を破壊するようなものであることが必要です。

従って、借主が個人事業を会社組織に改めたからといって、常に無断譲渡、転貸を理由に契約を解除できるのではなく、さらにこの二つの条件を検討する必要があります。

一般的に言えば、個人営業と会社の営業の内容が同じで借家の使用方法に変更がなく、会社の代表者が個人と同じ場合は、解除が認められないことが多いでしょう。これに対し、会社の営業内容が個人の場合と異なることにより借家の使用方法に変更があったケース、あるいは、借主の会社の代表者が個人の借主の場合と異なりその人が変更されたようなケースでは、信頼関係が破壊されたものとして賃貸借を解除することができるでしょう。

借主が個人営業から会社に組織変更された場合は慎重な対応が必要です。