



## 会員からの相談事例

札幌市医師会顧問弁護士 佐々木 泉 顕  
 弁護士 山 田 敬 之

### 【事例】

当院は、10年程前に某駅近くにある建物を賃借して開院し、診療を行ってきました。今般、税務上の効果や将来における分院の開院を見込んで、医療法人を設立することにしました。もっとも、医療法人になるといっても、クリニック運営面での実態に大きな変更はなく、私が引き続き院長として現在の場所で診療を行っていくこととなります。

医療法人設立の手續きにあたって、行政から、現在の賃借物件の賃貸人との間で、賃借人名義を個人名から法人名に変更することの合意書（覚書）を取り付けて提出するように求められました。そこで、賃貸人に対して事情を説明の上、上記の内容の覚書の締結をお願いしたところ、賃貸人からは、「賃借人が法人に変更になる以上は、改めて賃貸借契約を締結し直す必要がある。それに応じないなら法人での利用は認められないので退去して欲しい。」と言われました。しかも、賃貸人側から提示された新しい賃貸借契約は、賃借期間が満了した際に更新がない定期借家契約で、かつ、賃料も増額するというこれまでの賃貸借契約よりも当院に明らかに不利な内容でした。全く想定していなかった事態に大変困惑しております。当院は、賃貸人の要求に応じなければならぬのでしょうか。

### 【回答】

現状の賃貸借契約よりも不利な内容で改めて賃貸借契約を締結する義務はありませんし、賃貸人からの不合理な要求を断ったとしても、退去しなければならないという事態に追い込まれることはありません。

### 【解説】

#### 1 問題の所在

個人事業として営まれてきた診療所を医療法人化するにあたっては、医療法人設立認可申請書に添付する書類の一つとして、賃借人名義を法人名に変更することに合意する旨が記載された賃貸人との間の覚書を提出する必要があります（その趣旨は、現在の賃借物件において当面は安定して診療を行っていくことができることを証明する点にあります。）<sup>1</sup>。この覚書への調印を賃貸人に求めたところ、①現状の契約よりも不利な内容での賃貸借契約の巻き直しを要求された、あるいは、②名義変更手数料を要求された、という内容の法律相談を受けることがあります。賃借人側の認識としては、医療法人になるとは言っても、その実態に大きな変更はないことから、賃貸人側からこのような要求がなされることは想定外であるといえます。

このような賃貸人の要求に応じる義務があるか

<sup>1</sup> 所定様式の内容は、次のとおりです。

貸主（甲）と借主（乙）は、甲乙間で締結した別紙の平成〇年〇月〇日付け賃貸借契約（以下「契約書」という。）に関し次のとおり覚書を締結する。

甲は、乙が北海道知事の認可を得て、医療法人社団〇〇会を設立した場合は、特別の事情がない限り次のとおり契約内容の一部を変更することを合意する。

1. 乙の名義を医療法人社団〇〇会（理事長：〇〇〇〇、住所：〇〇市〇〇町〇〇番地）に変更する。
2. その他の条項については、契約書と同一とする。 以上

(応じない場合に退去を余儀なくされるのか)が、本件の問題の所在となります。

## 2 賃貸借契約の巻き直しの要求に応じる義務があるかについて

民法612条は、1項において「賃借人は、賃貸人の承諾を得なければ、その賃借権を譲り渡し、又は賃借物を転貸することができない。」と定めた上で、2項において、「賃借人が前項の規定に違反して第三者に賃借物の使用又は収益をさせたときは、賃貸人は、契約の解除をすることができる。」と定めております。

この点、個人事業主が法人成りした場合、賃借人の名義は変更になり、この点を形式的に捉える場合は、賃借権の無断譲渡（民法612条）に当たり、賃貸人は賃貸借契約を解除する権利がありそうです。しかしながら、仮に無断譲渡に当たると考えた場合でも、背信的行為と認めるに足りない特段の事情があれば、賃貸人は賃貸借契約を解除することができないとするのが判例の立場であり（最高裁第一小法廷判決昭和41年1月27日）、個人事業主が法人成りした場合、経営の実態に実質的な変動がない場合には背信的行為と認めるに足りない特段の事情があるとされるのが通常です<sup>2</sup>。

よって、本相談事例においても、これまで個人で診療所を営んできたクリニックが、形式上、医療法人化するに過ぎず、経営の実態に実質的な変動はないことから、仮に無断譲渡に当たると考えた場合であっても、背信的行為には該当せず、賃貸人は現状の賃貸借契約を解除することはできないと考えられます。

従いまして、現状の賃貸借契約よりも不利な内容で改めて賃貸借契約を締結する義務はなく、このような賃貸人からの不合理な要求を断ったとしても、退去しなければならないという事態に追い込まれることはありません。

## 3 名義変更手数料の支払義務について

名義変更手数料とは、賃借権を譲渡する場合に賃貸人の承諾を得るための費用です（承諾料と呼ばれる場合もあります）。この名義書換手数料に関し、これを義務とする法律上の規定はありませんが、不動産実務上このような金銭の交付を条件として第三者に賃借権を移すことを認めるということは一般的に行われております。このような名義変更手数料を支払う義務があるかどうかを検討するにあたっては、まずは、賃貸借契約にそのような条項が置かれているかどうかを確認する必要があります。例えば、賃貸借契約中に「第三者へ賃借権を譲渡する場合には、賃料3ヶ月分の名義変更手数料を支払う義務がある」とする規定がある場合は、契約上の義務として、原則として、名義変更手数料3ヶ月分を支払う債務を負っていることとなります。他方で、契約上、そのような条項が置かれていないのであれば、賃貸人の側から、名義変更手数料を求める法的根拠はないこととなります。

では、契約上、名義変更手数料に関する条項が置かれている場合は、相談事例のように単に個人事業主が法人成りするに過ぎない場合であっても、かかる契約条項の適用を受けるのでしょうか。この点に関して争われた裁判例は見受けられませんが、「当該賃借物件の実質的な利用主体・実態には変わりがないのであるから、賃借権の譲渡には当たらない」として交渉を試みる余地は十分にあると思料します。当事務所が扱った実際の事例でも、賃貸人との協議の結果、名義変更手数料は支払わずに済んだケースがあります。但し、仮に賃貸人側が強硬な姿勢を崩さなかった場合、契約上の支払義務を履行していないという事情が、上記2の賃借権の無断譲渡による解除権の発生を肯定する方向の一事情（＝背信的行為）として酌まれてしまうリスクがあるため、契約上の名

<sup>2</sup> 最高裁第一小法廷判決昭和46年11月4日では、個人事業者が節税目的で有限会社に法人化し、無断で転貸していた事案において、上記のとおり実質的な変動がないとして背信性を否定しています。

義変更手数料の支払いは、状況に応じて柔軟に対応する必要があるでしょう。

#### 4 行政に提出する覚書をどうするか

契約の巻き直しや名義変更手数料の支払いといった貸貸人からの要求を拒否した場合、医療法人設立認可申請書に添付が求められる覚書（ないし新たな賃貸借契約書）についての協力が得られず、これを行政に提出することができないという事態が想定されます。当事務所が扱った実際の事例でも、北海道医療審議会の開催日までに覚書を提出することができませんでした。そこで、このケースにおいては、覚書が必要となる趣旨が、上述のように、現在の賃借物件において当面は安定して診療を行っていくことができることを証明す

る点にあることを踏まえ、代理人である小職ら名義にて、「医療法人になっても、賃貸人は、賃貸借契約を解除することはできず、退去を強いられることはない。」旨の法律意見書を代わりに提出し、なんとか無事に申請が認可されました。

行政において必要とされる本来の資料を提出できないという事態は出来る限り回避するべきであることは言うまでもないことです。しかし、万が一、運悪く本相談事例のような“意地悪な賃貸人”に遭遇した場合であっても、悪しき前例を作らぬように、不当な要求に屈することなく、行政に状況を詳細に説明する等して、法人化を実現する方法を模索するべきでしょう。

お知らせ

札幌市医師会から

## 夜間急病センター当直医の募集について

夜間急病センターは会員各位のご協力をいただき、夜間の診療体制を維持しておりますが、現在、ご協力いただける医師が不足しております。

下記の募集内容及び勤務形態にて、医師を募集しておりますので、一人でも多くの先生方に何回でも結構ですので、ご協力いただきますようお願い申し上げます。

### 募集内容及び勤務形態

#### ●専任医員

勤務時間	深夜：午後11時45分～翌午前7時30分 準夜：午後7時00分～翌午前0時15分
診療条件等	※基本的には深夜当直 状況により準夜当直有
診療科	内科及び小児科（両科診療が可能な方）
その他	1年更新 自院他院との兼務可

#### ●準夜協力医

勤務時間	午後7時00分～翌午前0時15分
診療科	内科又は小児科

#### ●深夜協力医

勤務時間	午後11時45分～翌午前7時30分
診療科	内科及び小児科（両科診療が可能な方）

- ※ 報酬額については事業三課にお問い合わせ下さい。
- ※ 当直医の往復タクシー代（交通費）は夜間急病センターでチケットを交付いたします。白衣・ステートもご用意しております。
- ※ 急病センターでは先生が当直されるにあたり交通傷害保険、医師賠償責任保険、施設賠償保険に加入しております。
- ※ ご不明な点等がございましたら、事業三課 関戸までご連絡をお願いいたします。  
TEL：641-4316 FAX：615-8604 メール：i-sekito@spmed.or.jp