

## 公司倒閉轉賣，受讓的公司可以提前終止房屋租約嗎？

文·陳麗雯（認證法律人） · 房子·土地·鄰居 · 2022-11-30

### 案例

A公司向B承租房屋，租期10年，在租期第8年，因疫情影響景氣，經營不善，A打算把公司賣給C公司，並辦理公司解散清算。C公司買下A公司後，認為沒有繼續向B租屋的需求，而向B說他雖然承受了這份還有2年的房屋租約，但請求提前終止。

B主張租約中並沒有提前終止條款，而不同意C公司的請求。

在這種情形下，C公司是否真的無法提前終止租約了呢？

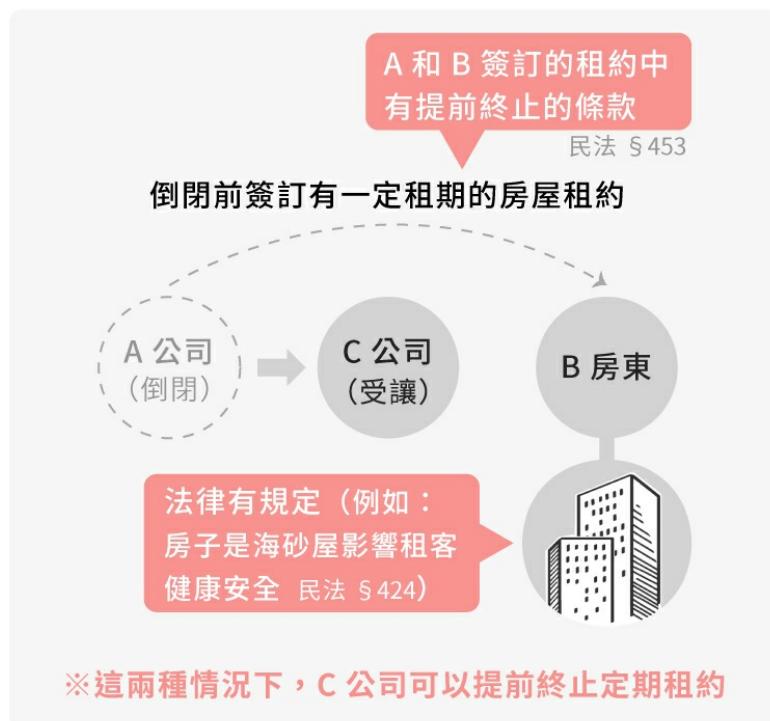
### 本文

#### 一、C公司承受A公司與B的定期房屋租約

公司經過法定的程序<sup>[1]</sup>，就可以將財產、營業全部賣給另一間公司，購買的公司就會概括承受原本公司的資產和負債。在案例中，A公司把營業、財產全都賣給C公司，並理解散清算，這樣A公司就消滅了；C公司則承受了A公司的財產、債權債務關係。至於A與B之間的定期房屋租約，經過C通知B承受租約後，租金的債務就會由C承擔<sup>[2]</sup>。

#### 二、可以提前終止租約的原因（見圖1）

## 公司倒閉轉賣，受讓的公司可以提前終止房屋租約嗎？



法律中**沒有規定**公司倒閉轉賣後，受讓公司可不可以終止定期租約。

但有法院認為公司倒閉像人死亡，依據民法 § 452 有規定繼承人可以終止租約，所以受讓公司也可以主張類推適用民法 § 452 提前終止租約。

建議訂約時就加上提前終止的條款，避免爭議！

法律百科  
Legispedia

圖1 公司倒閉轉賣，受讓的公司可以提前終止房屋租約嗎？

資料來源：陳麗雯 / 繪圖：Yen

本案例中，本來A跟B之間的租賃契約有定期限（10年），C承受租約後，如果C想要提前終止還剩2年的租約，除了符合一些法定事由，例如房屋是海砂屋<sup>[3]</sup>，這個瑕疵危害承租人或同居人的安全等<sup>[4]</sup>，可以依法終止外，原則上是要等租約到期才會結束。

有問題的是，如果沒有符合法律規定的事由，任一方可以任意終止租約嗎？依照民法第453條，要提前終止「定有期限」的租賃契約，限於雙方訂有可以提前終止的條款<sup>[5]</sup>時才能使用，依據這個規定，B主張這份租約沒有提前終止條款，所以可以不同意C的終止。

### 三、C公司或許可以提前終止租約

若是雙方沒有約定類似提前終止的條款，C是否就只能依照原本A、B約定的租期，一直到10年才可以結束租賃契約？或是願意終止租約不付租金，但租約依然有效存在，而承擔被B追討租金、違約金或其他損害賠償的責任呢？

回到A，A是一個辦理解散清算的法人，解散清算後，法律上A就會消失，是不是很像自然人死亡的情況呢？民法第452條<sup>[6]</sup>有一個法律上可以提前終止定期租賃契約的規定，就是當自然人死亡時，雖然租約還沒有到期，他的繼承人可以主張終止租約。此時，承受A的C公司，可以主張他類似繼承人，類推適用民法第452條，終止租約嗎？

有法院認為，C公司受讓A公司，A也解散清算後，C公司是A的繼受人，應該可以類推適用民法第452條終止租約<sup>[7]</sup>。

#### 四、建議事前完善訂約

繞了這麼大一圈，C雖然可能可以主張類推適用民法第452條提前終止租約，但進入訴訟的話，總是會耗費很多勞力、時間跟金錢，而且最後也不一定是滿意的結果，畢竟案件都有不同的情況，有可能導致無法合法終止契約，而必須繼續履行租約，或者要另外賠償因為自己不履行租約而導致出租人受到的損害。所以比起事後訴訟，最好還是要事前把契約訂定完善，例如先約好可以支付一定的金額提前終止租約，以避免日後爭端，也較能掌握可能損失的金額。

#### 註腳

[1] [公司法第185條](#)第1項第2款、第3款：「公司為下列行為，應有代表已發行股份總數三分之二以上股東出席之股東會，以出席股東表決權過半數之同意行之：……

- 二、讓與全部或主要部分之營業或財產。
- 三、受讓他人全部營業或財產，對公司營運有重大影響。」

[2] [民法第305條](#)第1項：「就他人之財產或營業，概括承受其資產及負債者，因對於債權人為承受之通知或公告，而生承擔債務之效力。」

[3] [臺灣臺北地方法院101年度訴字第2468號民事判決](#)：「按租賃物為房屋或其他供居住之處所者，如有瑕疵，危及承租人或其同居人之安全或健康時，承租人雖於訂約時已知其瑕疵，或已拋棄其終止契約之權利，仍得終止契約，民法第424條定有明文。系爭房屋經鑑定屬高氯離子混凝土建築物（俗稱海砂屋），並經臺北市政府以100年2月1日府都建字第0000000000號函公告列管，復以100年2月1日府都建字第0000000000號函通知停止使用拆除重建等情，業如前述（見三、兩造不爭執事項(二)），則中圓公司主張系爭房屋屬有重大瑕疵，足以危及承租人及其同居人之安全或健康等情，足堪認定。揆諸前開規定，中圓公司自得終止系爭租約。」

[4] 屋租賃的雙方可以終止租約的法定事由包括：

- (一) 承租人終止權：[民法第424條](#)租賃物有危及承租人性命的重大瑕疵、[第430條](#)由出租人負責修繕，承租人請出租人一定期間內來修，出租人卻不來修、[第435條](#)租賃物的一部分滅失，導致不能達到租賃的目的.....等；

(二) 出租人終止權：[第438條](#)承租人沒有依照約定使用收益租賃物，經勸阻不聽、[第440條](#)承租人遲付房租達2個月、[第443條](#)承租人違法轉租……等。

[5] [民法第453條](#)：「定期租賃契約，如約定當事人之一方於期限屆滿前，得終止契約者，其終止契約，應依第四百五十條第三項之規定，先期通知。」

[6] [民法第452條](#)：「承租人死亡者，租賃契約雖定期限，其繼承人仍得終止契約。但應依第四百五十條第三項之規定，先期通知。」

[7] [臺灣高雄地方法院91年度訴字第1404號民事判決](#)：「按承租人死亡時，租賃契約雖定期限，其繼承人仍得終止租約，民法第四百五十二條前段定有明文，乃財政部證期會已於核准被告總公司上述受讓申請案時，同時諭令訴外人高統公司辦理解散，此有上開函件可按，是訴外人高統公司之法人格業已消滅，被告總公司為其繼受人，自得類推適用上述規定，而得終止租約。」

#### 標籤

► 定期租賃，終止，公司，清算，受讓