

3 賃借権の譲渡・転貸について

弁護士 増田 朋記

Q3-1 賃借権の譲渡・転貸の可能性

期間30年で賃借している土地があるのですが、自分自身では使わなくなったので、他の人に土地を借りる権利を譲渡したり、転貸したりすることができますか。

A3-1

法律上、賃借物を無断で他の人に使用させてはいけませんが、貸主の承諾があれば、他の人に賃借権を譲渡したり、転貸したりすることができます。

また、承諾を得られない場合でも、借地については、裁判所に申し立てて承諾に代わる許可を得るという方法もあります。

解説

賃借権の譲渡とは、賃借人が、賃貸人との間で有する賃貸借契約上の地位を譲受人に移転し、自らは賃貸借関係から離脱する行為である。一方、転貸とは、賃借人が、賃貸人との賃貸借関係を維持したまま、転借人に賃借物をさらに賃貸する行為である。

民法612条1項は「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。」と規定しており、賃借権の譲渡又は転貸については賃貸人の承諾が必要となる。その趣旨は、使用収益の態様は人によって異なり、賃貸借は当事者間の信頼関係に基づいて行われるため、賃貸人に無断で、他の者に賃借権を使用収益させることは許されないという理解にあると解される。

もっとも、賃借権はそれ自体一つの物的な財産権としての性質も有しており、特に借地関係については財産権として譲渡や転貸が認められるべき要請も強く認められる。このため、借地借家法は、民法の原則を修正し、借地権者が借地上の建物を第三者に譲渡しようとする場合においては、賃借権を譲渡し又は転貸しても借地権設定者に不利となるおそれがないにもかかわらず、その賃借権の譲渡又は転貸を承諾しないときには、裁判所に申し立てることにより借地権設定者の承諾に代わる許可を得ることができるものとされている

(借地借家法19条1項)。

また、第三者が借地上の建物を競売又は公売により取得した場合にも、同様に、借地権設定者に不利となるおそれがないにもかかわらず、その賃借権の譲渡又は転貸を承諾しないときには、裁判所に申し立てることにより借地権設定者の承諾に代わる許可を得ることができるものとされている(借地借家法20条1項)。

なお、裁判所が借地権の譲渡・転貸を許可するに際しては、賃借人から賃貸人に財産上の給付を命じる旨を決定するのが通常である。

Q3-2 違法な賃借権の譲渡・転貸

私は土地を人に賃貸しているのですが、借主が、私に無断で、他の人に土地を借りる権利を渡したり、転貸したりしてしまった場合はどうなるのですか。

A3-2

賃借権の承諾を受けず賃借権の譲渡や転貸を行った場合は、原則として賃貸借契約を解除することができますが、同居の親族への転貸のケースなどで、借主との信頼関係がまだ壊れていないと考えられるような特別の事情が認められる場合には解除はできません。

解説

1 民法612条2項は「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。」と規定している。

同規定は、賃貸借が当事者の個人的信頼を基礎とする継続的法律関係であることに鑑みて、賃借人は賃貸人の承諾がなければ第三者に賃借権を譲渡し又は転貸することができないものとすると同時に、賃借人がもし賃貸人の承諾なく、第三者に賃借物の使用収益をさせたときには、賃貸借関係を継続するに堪えない背信的な行為があったものとして、賃貸人において一方的に賃貸借関係を終わらせ得ることを規定したものと解される。したがって、賃貸人の承諾なく、賃借権の譲渡又は転貸が行われ、第三者が賃借物を使用収益した場合には、原則として解除の原因となる。

もっとも、裁判例では、いわゆる信頼関係破壊の法理が採用されており、賃借人が賃貸人の承諾なく第三者をして賃借物の使用収益を為さしめた場合においても、賃借人の当該行為が、賃貸人に対する背信的行為と認めるに足らない特段の事情がある場合においては、民法612条2項による解除権は発生しないものと解されている(最判昭和28年9月25日民集7巻9号979頁)。

なお、当該無断譲渡又は転貸が賃貸人に対する背信的行為と認めるに足らない特段の事情があるということについては、賃借人の側で主張立証しなければならない(最判平成6年7月18日民集20巻1号136頁)。過去においては、親族その他賃借人と特殊な関係にある者に対する賃借物の無断譲渡・転貸があった場合等について、信頼関係破壊の法理により解除の主張を排斥した裁判例が存在している(最判昭和40年6月18日民集19巻4号976頁、最判昭和40年9月21日民集19巻6号1550頁、最判昭和44年4月24日民集23巻4号855頁、最判昭和29年10月7日民集8巻10号1816頁、最判昭和39年6月30日民集18巻5号991頁)。

2 賃貸人の承諾を得ていない違法な賃借権の譲渡・転貸であっても、賃借人(譲渡人・転貸人)と譲受人・転借人との間での賃借権譲渡契約・転貸借契約自体は有効となる。

よって、賃借人(譲渡人・転貸人)は譲受人に賃借権を取得させる義務あるいは転借人に賃借物を使用収益させる義務を負い、結果として賃貸人の承諾を取得する義務も負うこととなる。

そして、承諾が得られず、賃貸人が所有権に基づいて譲受人・転借人に賃借物の明渡しを請求するなどした結果、使用収益が不能となれば、賃借人(譲渡人・転貸人)は譲受人・転借人に対して担保責任(民法561条)を負う。

Q3-3 適法な賃借権の譲渡

貸主から承諾を受けて賃借権を譲渡したのですが、私や貸主、賃借権を譲り受けた人との関係はどのようなものになるのでしょうか。

A3-3

その場合には、貸主と借主との間のもともとの賃貸借契約で定められていた関係が貸主と賃借権の譲受人との間に引き継がれることとなり、賃借権を譲り渡した借主は契約関係から外れることとなります。

解説

賃貸人の承諾を得て、原賃借人が第三者に賃借権を譲渡した場合、賃貸人と原賃借人の賃貸借関係が、賃貸人と譲受人に承継される。もっとも、譲渡前に既に発生した賃料については、債務引受等がされないかぎり譲受人には承継されず、賃貸人は譲渡後に生じた賃料についてのみ、譲受人に請求することができる。他方、賃貸人は譲受人に賃借物を使用収益させる義務を負うこととなるから、賃借物に修繕の必要が生じた場

合には、譲受人は賃貸人にその修繕を請求することができる。

また、賃借物について賃貸人の負担に属する必要費が支出された場合には、譲受人は賃貸人に対し、ただちにその償還を請求することができる(民法608条1項)が、譲渡前に原賃借人が支出した必要費については別に債権譲渡がなされない限りは、原賃借人が償還請求権を有する。

他方、有益費の支出については、譲渡後に譲受人が支出した場合には、譲受人は賃貸人に対し、賃貸借終了時にその償還を請求することができる(民法608条2項)が、譲渡前に原賃借人により有益費の支出があった場合に誰がその償還を請求できるかについては争いがある。すなわち、支出者が原賃借人である以上、債権譲渡がなされない限り原賃借人が償還請求する権利を有すると解する説と、賃貸人は賃貸借の終了時に改良された賃借物の返還を受けることができるのであるから有益費償還義務が現実化するはその時点であり、償還請求権を有するのは終了時の賃借人である譲受人と解する説が存在する。

さらに、原賃借人が賃貸人に敷金を交付していた場合に、この敷金が承継されるかについても肯定説と否定説の争いがある。肯定説は、敷金が賃貸借契約に基づいて賃貸人が賃借人に対して取得する債権を担保するものである以上、賃借人の地位が譲渡により移転した場合には、譲受人の債務を担保するものとして敷金は承継されると考えるものである。他方、否定説は、敷金が担保するのは原賃借人の負担する債務であって、譲受人の将来の債務まで担保する趣旨で交付されたものではないと考え、また、賃貸人は賃借権譲渡を承諾する際に新たな敷金を差し入れることを条件とすることも可能であるとして、敷金の承継を否定する。最高裁判例は否定説をとるものと解される(最判昭和53年12月22日民集32巻9号1768頁)。

Q3-4 適法な転貸

貸主の承諾を受けて転貸した場合には、どのような関係が生じるのでしょうか。

A3-4

転貸の場合には、もともとの貸主と借主との関係には影響がありません。また借主(転貸人)と転借人の関係は通常の賃貸借契約の場合と変わりません。

ただし、借主(転貸人)がもともとの貸主に対して賃料を滞納した場合などには、貸主は転借人に直接賃料

の支払いを請求できることがあります。

解説

1 適法な転貸が行われた場合、転貸人と転借人の間には通常の賃貸借契約と同様の関係が生じる。すなわち、転借人は転貸人に賃料(転借料)の支払義務を負い、転貸人は転借人に賃借物を使用収益させる義務を負う。

2 これに対し、原賃貸人と転借人との間には直接の契約関係はなく、原賃貸人は転借人に対し、賃借物を使用収益させる義務を負わない。このため、転借人は、原賃貸人に対して直接には修繕請求(民法606条1項)や必要費の償還請求(民法608条1項)を行うことはできず、これらは転貸人に対してなされることとなる。他方、民法613条1項は「賃借人が適法に賃借物を転貸したときは、転借人は、賃貸人に対して直接義務を負う」と規定しており、原賃貸人の側は、転借人に対して直接に賃料を請求することが可能となっている。この場合に請求できる賃料は原賃料の額と転借料の額の少ない方に限られる。

もっとも、このような直接請求は、あくまでも転借人が賃料債務を負っていることを前提とするため、転借人が転貸人に賃料を弁済した場合には賃料債務が消滅し、もはや直接請求は認められなくなる。ただし、民法613条1項は「賃料の前払をもって賃貸人に対抗することができない」と規定しており、転貸借契約で定められた支払時期よりも前に転借料が支払われた場合には、原賃貸人の転借人に対する直接請求権は失われないこととなる。これは、転貸人と転借人が通謀して直接請求権を害することを防ぐ趣旨である。

3 なお、民法613条2項は、「前項の規定は、賃貸人が賃借人に対してその権利を行使することを妨げない」と規定しており、原賃貸借関係は、適法な転貸借の成立による影響を受けない。

Q3-5 原賃貸借が終了した場合の転借人

私は、他の人が借りていた建物の転貸を受けて使用しているのですが、もともとの賃貸借契約が解除されてしまいました。私の立場はどうなるのでしょうか。

A3-5

解除の理由がもともとの借主(転貸人)の契約違反等にある場合には、判例の立場によれば貸主は転借人であるあなたに対して明渡しを求めることができることとなると考えられます。

他方、解除が、もともとの貸主と借主(転貸人)との

間の合意によるものである場合には、原則としてそのような解除を理由にして、貸主が転借人であるあなたに明渡しを求めることはできません。

解説

1 賃貸人の承諾を得た適法な転貸借がなされた後に、原賃貸借契約が終了した場合に、転借人がどのような地位に立つかは、原賃貸借契約が終了した原因によって異なる。

2 原賃貸借契約の終了原因が債務不履行解除である場合には、転貸借が原賃貸借の存在を前提とする以上、転借人は民法613条1項に基づき原賃貸人に対し直接賃借物を返還する義務を負うとして、原賃貸人から転借人に対する賃借物の返還請求を肯定するのが最高裁判例である(最判昭和37年3月29日民集16巻3号662頁、最判平成6年7月18日判時1540号38頁)。

もっとも、学説においては、原賃借人の不払債務の弁済について転借人に催告すべきものとし、催告を怠った場合には原賃貸借契約の解除を転借人に対抗できないという見解も存在する。

3 他方、原賃貸借契約の終了原因が合意解除である場合には、原則として原賃貸人は合意解除を転借人に対抗できず、賃借物の返還を請求することはできないと解されている。

これは、原賃貸人は転貸借を承諾したのであるから、原賃貸借契約をみずから消滅させて転借人に明け渡しを求めるのは信義に反する矛盾行為であると考えられ、また、原賃借人が合意解除に応じるのは賃借権の放棄と同視でき、自己の賃借権を基礎として転借権を設定しておきながら、賃借権を放棄して転借権を消滅させることは許されないと考えられるためである。

ただし、合意解除の場合であっても、その対抗を正当化する特別な事情があるときは、例外的に原賃貸人は転借人に対し賃借物の返還を請求することができると解される。

例えば、原賃貸借の合意解除に転借人も関与していた場合や、原賃借人と転借人との間に密接な関係が存在する場合などである。

原賃貸借契約が終了したにも関わらず、これを転借人に対抗できず賃借物の返還請求ができない場合の法律関係をどう考えるかについては、原賃貸借が転借権を存立させるのに必要な範囲で存続すると解する説と、原賃貸借は合意解除により消滅したことを前提として、原賃貸人と転借人が直接の賃貸借関係に立つと解する説が存在する。

4 原賃貸借契約の終了原因が期間満了による場合に

は、転貸借は原賃貸借の存在を前提としている以上、転借人は民法613条1項に基づき原賃貸人に対し直接賃借物を返還する義務を負うと考えられ、原賃貸人は転借人に賃借物の返還を請求できる。

ただし、借地借家法34条1項は「建物の転貸借がされている場合において、建物の賃貸借が期間満了又は解約の申入れによって終了するときは、建物の賃貸人は、建物の転借人にその旨の通知をしなければ、その終了を建物の転借人に対抗することはできない」と規定し、建物転借人への通知を要求しており、また同条2項では「建物の賃貸人が前項の通知をしたときは、建物の転貸借は、その通知がされた日から六月を経過することによって終了する」と規定し、建物返還するまでの猶予期間が保障され、建物転借人の地位が保護されている。

【参考文献】

- ・萩原秀紀「借地権の譲渡・転貸」洪川満ほか編『現代 裁判法大系③〔借地借家〕』116頁(新日本法規出版、平成11年)
- ・玉田勝也「借家権の譲渡と転貸」洪川満ほか編『現代 裁判法大系③〔借地借家〕』320頁(新日本法規出版、平成11年)
- ・近藤裕之「借家権の消滅と転借人の保護」洪川満ほか編『現代 裁判法大系③〔借地借家〕』358頁(新日本法規出版、平成11年)
- ・山本敬三『民法講義IV-1』456頁及び509頁(有斐閣、平成17年)
- ・鎌野邦樹「土地の賃借権の譲渡又は転貸の許可」稲本洋之助・澤野順彦編『コンメンタール借地借家法』136頁(日本評論社、第3版、平成22年)