

建物の転貸借契約に関する実務上の諸問題

松田綜合法律事務所 不動産プラクティスグループ 弁護士 佐藤 康之
弁護士 白井 潤一

住居や店舗、オフィスの賃借人が、賃貸物件を知り合いや関連会社に転貸することは度々行われています。

また、不動産管理会社が賃貸管理の一環として、不動産オーナーとの間で賃貸借契約(マスターリース契約)とプロパティマネジメント契約(PM契約)を組み合わせることも日常的に行われています。この場合、契約の間に入る不動産管理会社としては、不動産オーナーとの間の賃貸借契約、及び実際の入居者(テナント)との転貸借契約という2つの契約の関係、並びに転貸借の場合に必要な法的な手続について正確に把握しておく必要があります。

加えて、住宅用の物件については、令和2

年に成立しすでに施行されている、賃貸住宅の管理業務等の適正化に関する法律(以下「賃貸住宅管理業法」といいます。)の適用を受け、特定転貸事業者として、契約締結前の不動産オーナーに対する契約内容の説明及び書面交付、契約締結時における書面交付等、様々な規制を受けることとなります。

このように不動産に関する転貸借はしばしば利用されることから、本稿におきましては転貸借契約に関する実務上の諸問題につき、事例を踏まえてご説明いたします。なお、以下、前後の表記との関係で、賃借人兼転貸人については「賃借人」あるいは「転貸人」、転借人兼転々貸人については「転借人」あるいは「転々貸人」と記します。

	賃貸借契約	転貸借契約	転々貸借契約
賃貸人	賃借人兼転貸人	転借人兼転々貸人	転々借人

Q1【賃借人の立場】 当社は営業所及び登記上の本店所在地として、建物一棟を賃借人から借りていますが、この度当社の関連会社に建物の一部(ワンフロア)を転貸しようと考えています。建物の一部の転貸にすぎませんので、賃借人に対する通知や通知人の承諾なく転貸しても問題ないでしょうか。

A1 賃借人が転借人に対して転貸借するには、賃借権の譲渡の場合と同様、民法上賃借人の承諾を得る必要があります(民法第612

条1項)。これは一般的に継続的な関係となりやすい賃貸借契約においては、当事者(賃貸人及び賃借人)の関係性が重視されることに起因します。

賃貸人の承諾は、民法上、書面によることまでは必須でなく、口頭での承諾でも足りませんが、紛争予防の観点から書面による承諾を得ることが一般的です。なお、賃貸人の承諾のない転貸借、いわゆる無断転貸がなされた場合に、賃貸人が「転貸借は認められず、転

借人は直ちに退去しなければならない」旨異議を述べないときには、他の事情と合わさって黙示の承諾が認定される可能性もありますので、賃貸人はご注意ください。

賃貸借契約締結時において予め転借人が決まっている場合には、賃貸借契約書の中で当該転借人に対する転貸借に限定して賃貸人の承諾を得る方法も日常的に行われています。

これに対し、賃借人が賃貸人の承諾なく転貸借を行った場合、すなわち無断転貸の場合は、賃借人の債務不履行であり、賃貸借契約の解除事由に該当することとなり、賃貸人は原則として賃貸借契約を解除することができます（民法第612条2項）。

もっとも、判例学説は、賃貸借契約が賃借人・賃借人間の信頼関係を基礎としていることを理由に、賃借人に債務不履行などの解除事由が存在する場合であっても、背信的行為と認めるに足りない特段の事情があるときには、信頼関係が破壊されるに至っていないとし、賃貸借契約の解除が認められないとしています¹。

本件においては、関連会社に対する建物の一部の転貸借であっても賃貸人の承諾がない以上、無断転貸に他なりませんので、賃貸借契約の解除事由が認められ、原則として賃貸人は賃貸借契約を解除することができます。一方、例えば賃借人と、転借人たる関連会社の役員、従業員は全員同じで、両社は名義が異なるものの実質的に同視することができ、また両社の業務に強い関連性があるなどの個別の事情から信頼関係が破壊されるに至っていないと判断される場合には解除は認められません。

いずれにしても、賃借人は無断転貸と

ならないよう（賃貸借契約が解除されないよう）、賃貸人に対して転貸借の予定を十分説明し、承諾を得る必要があると考えます。

Q 2【転借人の立場】 当社は賃借人から建物を転貸借しているのですが、この度、さらに転々貸する必要が出てきました。この場合、誰から承諾をもらえばよいのでしょうか。

A 2 転借人が転々借人に対して転々貸借するには、賃借人のみならず、賃貸人の承諾も必要になります。なお、A 1のとおり、承諾の方法は口頭でも書面でもよく、また書面を作成する際は賃貸人、賃借人双方の承諾の意思を1通にまとめても構いません。

Q 3【賃貸人の立場】 賃借人に対して建物の一室を賃貸借しているのですが、この度賃借人は月末の賃料の支払いを滞納しました。どうやら賃借人の経営がうまくいっていないようです。本物件は当社の承諾を経て、賃借人から転借人に転貸借されているのですが、賃借人の状況から、転借人に対して直接賃料を請求し、転借人に支払ってもらいたいと思います。可能でしょうか。

A 3 賃借人が賃貸人の承諾を得て転借人に対し転貸借した場合、「転借人は、賃借人と賃借人との間の賃貸借に基づく賃借人の債務の範囲を限度として、賃貸人に対して転貸借に基づく債務を直接履行する義務を負う。」（民法第613条1項前段）とされています。

したがって、本件においても、賃貸人は転借人に対し、賃貸人・賃借人間の賃借人の債務の範囲を限度として直接賃料の支払いなどを請求することができます。

なお、「賃料の前払をもって賃貸人に対抗

1 多くの方がご存知の通り、現在の裁判手続上、賃借人の賃料滞納という債務不履行事由に関しても、1か月分の滞納では信頼関係は破壊されていないとして解除が認められず、2～3か月以上の滞納により、ようやく信頼関係が破壊されているとして賃貸借契約の解除が認められる運用となっています。

することができない。」(民法第613条1項後段)とされており、前払とは転貸借契約における弁済期と解されています。そのため、例えば賃料の支払期限が前月末日の場合に、転借人が6月分賃料(支払期限5月末日)を、4月末日以前(5月分賃料等の支払期限よりさらに早く)に賃借人に対して支払うことは前払にあたることとなります。転借人が6月分賃料(支払期限5月末日)を、4月末日以前に賃借人に支払っていたとしても、前払として、賃貸人に対して対抗できない結果、転借人は賃貸人からの請求に応じざるを得ず、賃貸人に対し6月分賃料の支払義務を負うこととなります。

Q4【賃貸人の立場】(Q3と同様)賃借人に対して建物の一室を賃貸借しているのですが、賃借人が月末の賃料の支払いの滞納を繰り返したため、現在3か月分滞納となっており、賃借人との間の賃貸借契約を解除しようと考えています。転借人に対して直接賃料の支払いを請求することができるのは知っているのですが、これまで転借人に対し支払うよう、通知や催告をしたことはありません。この場合でも、賃貸借契約を解除し、さらに転借人を退去させることができるでしょうか。

A4 転貸借契約は賃貸借契約の存在の上で成り立つことから、両者は、親亀と小亀の関係に例えられることが多く、基礎となる賃貸借契約(親亀)が終了すると、転借人は賃貸人に対し、賃貸借契約を前提とする転貸借契約(小亀)の存在を対抗できなくなりそうです。一方、転借人の立場からすると、自身の落ち度がないにもかかわらず、また直接賃貸人に支払う機会も与えられず、賃貸借契約の

終了を理由に、転貸借上の権利の主張が認められなくなる結果、賃貸人から退去を求められるのは非常に受け入れがたいものがあります。

このように、賃貸人と転借人双方にそれぞれ事情があるのですが、判例²は「賃貸借契約において、適法な転貸借関係が存在する場合に、賃貸人が賃料の不払を理由に契約を解除するには、特段の事情のない限り、転借人に通知等をして賃料の代払の機会を与えなければならないものではない」として、賃貸借契約の解除にあたり、賃貸人は賃借人に対する催告のみで足り、転借人に対する催告は必要ではないとの姿勢を貫いています。なお、転借人に対する通知、催告が必要となる特段の事情とは、例えば転借人が賃貸人に対し、賃借人の賃貸人に対する賃料支払が遅延するときは自ら支払うので直接連絡してほしい旨求め、賃貸人がこれに応じていた場合等が考えられます。

また、賃借人の債務不履行により賃貸人が賃貸借契約を解除した場合の転貸借契約の存続については、判例³は「賃貸人が転借人に直接目的物の返還を請求するに至った以上、転貸人が賃貸人との間で再び賃貸借契約を締結するなどして、転借人が賃貸人に転借権を対抗し得る状態を回復することは、もはや期待し得ないものというほかはなく、転貸人の転借人に対する債務は、社会通念及び取引観念に照らして履行不能というべきである。したがって、賃貸借契約が転貸人の債務不履行を理由とする解除により終了した場合、賃貸人の承諾のある転貸借は、原則として、賃貸人が転借人に対して目的物の返還を請求した時に、転貸人の転借人に対する債務の履行不

2 最判平成6年7月18日判時1540号38頁

3 最判平成9年2月25日民集51巻2号398頁

能により終了すると解するのが相当である。」とし、賃借人の債務不履行により賃貸人が賃貸借契約を解除した場合、賃貸人が転借人に対して目的物の返還を請求したときに転貸借契約は終了することを示しました。

したがって、本件においても、賃貸人は、賃借人による賃料3か月分滞納を理由に賃貸借契約を解除する際、転借人に対して代わりに支払うよう通知や催告をする必要はありません。また、賃貸借契約の解除後に、賃貸人が転借人に対し目的物の返還(建物の明渡し)を求めた時点で転貸借契約も終了することから、転借人はこれに応じざるを得ません(転借人が退去に応じない場合、占有権原のない不法占拠となります)。

Q5【賃貸人の立場】 賃借人との間で契約期間を5年間とする定期建物賃貸借契約を締結し、1年が経過したのですが、この度賃借人から「契約期間を10年間とする転貸借をしたいので承諾してほしい」と相談がありました。定期建物賃貸借を再契約する可能性もありますが、再契約することなく終了することも十分に考えられます。5年間の契約期間終了後に賃借人のみならず、転借人も退去してもらうことができるという理解でよいでしょうか。

A5 A4でご説明した通り、転貸借契約は賃貸借契約の存在の上に成り立つことから、基礎となる賃貸借契約が終了すると、転貸借契約もまた終了すると考えるのが自然といえます。もっとも、転借人は賃貸借契約の継続や終了に関与することができないことが多く、賃貸借契約が終了した場合、常に転借人も退去しなければならないとすると、転借人に著しい不利益を与えることとなります。

そこで、判例学説は、賃貸人・賃借人間の賃貸借契約の終了原因ごとに、賃貸人が転借

人に対し賃貸借契約の終了を主張し、退去を求めることができるのか、場合分けをして検討しています(債務不履行はA4で説明した通りです)。

この点、本件のように賃貸借契約が契約期間満了により終了した場合、あるいは解約申入れにより終了した場合には、賃貸人には落ち度や義務違反が認められないことから、転借人より賃貸人を保護すべき価値判断が優先され、賃貸人は転借人に対し、賃貸借契約の終了を対抗することができ、物件からの退去を求めることができるとされています。

もっとも、契約期間(契約終了日)など賃貸借契約の具体的な内容を知らない転借人としては、突如賃貸人から「本日賃貸借契約は期間満了により終了したので、いますぐ退去してください」と要請されても、実際には直ちに退去することは難しいといえます。そこで、借地借家法第34条1項は、建物に関する転貸借がなされている場合、「建物の賃貸借が期間の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ができない。」として、賃貸人から転借人に対する終了通知を義務付けました。賃貸人が終了通知をしていない場合には転借人に対して賃貸借契約の終了を対抗できず、退去を求めることができません。

なお、同条2項は、終了通知がなされた日から6か月を経過することによって転貸借契約は終了すると定め、通知から6か月の猶予期間を持たせているところ、終了通知は賃貸借契約の期間満了前や解約申入れ期間経過前の発送も可能と解されています。

したがって、賃貸人は、期間満了の6か月前までに、(ア)賃借人との間の定期建物賃貸借契約の終了通知(同法第38条6項)あるいは(イ)賃借人との間の普通賃貸借契約

の更新拒絶⁴通知（同法第26条1項）と同時に、（ウ）転借人に対する終了通知（同法34条1項）を発送しておく必要があり、また中途解約の際には、（エ）賃借人との間の賃貸借契約（定期建物賃貸借、普通賃貸借問わず）に関する中途解約申入れ⁴（同法第26条1項）と同時に、（ウ）転借人に対する終了通知（同法34条1項）を発送することで、賃貸借契約終了直後に転借人に対して退去を求められることができるようになります。

本件において、契約期間を5年間とする定期建物賃貸借契約を賃借人と締結し、1年が経過した時点で、契約期間を10年間とする転貸借を承諾した場合であっても、賃貸人が、定期建物賃貸借契約の期間満了の1年前から6か月前までの間に賃借人に対して終了通知を発送し、また転借人に対しても同時に終了通知を発送する手続きを履践すれば、5年間の契約期間終了後に賃借人のみならず、転借人も退去してもらうことができます。

Q6【賃貸人の立場】 賃借人との間の賃貸借契約の期間満了にあたり、転借人に対しても終了通知をしなければならないことは分かりました。当社は契約期間5年の定期建物賃貸借契約を締結するにあたり、不動産管理会社である賃借人からの転貸の要請を受け、転貸借契約も賃貸借契約と全く同一の期間の定期建物賃貸借契約とすることを条件に転貸を承諾しました。この場合も賃貸人である当社は、原則通り転借人に対し、終了通知を発送しなければならないのでしょうか。

A6 賃貸借契約の終了日と転貸借契約の終了日が同じ場合、転借人は賃借人からの終了通知により転貸借契約が終了し、これにより

退去しなければならないことは理解できますので、賃貸人からの借地借家法第34条1項に基づく終了通知は必要がないように思えます。

実際に転借人が賃貸人に対して「賃借人からは借地借家法第38条6項の終了通知がなされたが、賃貸人からは34条1項の終了通知が来ていない。そこで私に対しては賃貸借契約の終了を対抗できないはずだ」といった反論がなされることはあまりなく、問題になる場面は多くないように考えます。

しかしながら、賃貸借契約の終了日と転貸借契約の終了日が同一の場合に、転貸借契約に関する終了通知をもって賃貸人からの借地借家法第34条1項に基づく終了通知は不要となる旨示した裁判例や文献は見当たりません。そのため、賃貸人は、賃貸借契約の終了日と転貸借契約の終了日が同一の場合で、賃借人から転借人に対する終了通知がなされているときにおいても、念のため自ら転借人に対して終了通知を発送しておくことが重要です。

Q7【賃貸人の立場】 賃借人からの要請を受け、転貸を承諾し、賃借人と転借人との間の転貸借契約に基づき実際に転借人が物件を利用しているのですが、この度賃借人と話し合いを行い、賃貸借契約の期間途中ですが、合意解約することにしました。転貸借契約は、賃貸借契約の存在の上に成り立つことから、賃貸借契約の合意解約により転貸借契約も終了し、転借人に退去を求めることができるという理解でよいのでしょうか。

A7 A5でご説明した通り、判例学説は、賃貸人・賃借人間の賃貸借契約の終了原因ご

4 賃貸人からの更新拒絶あるいは中途解約申入れには正当事由（借地借家法第28条）が必要となることは皆様ご存じのとおりです。

とに、賃貸人が転借人に対し賃貸借契約の終了を主張し、退去を求めることができるのか否か、結論を異にしています。

この点、令和2年度の民法改正により「賃貸人が適法に賃借物を転貸した場合には、賃貸人は、賃借人との間の賃貸借を合意により解除したことをもって転借人に対抗することができない。」(第613条3項本文)との条項が追加されました。当該条項の追加は、賃貸人と賃借人との間の合意により転借人の地位を奪うことは妥当ではないとの価値判断に基づくもので、従前の判例⁵の立場を明文化したものです。

但し、賃貸人・賃借人間で賃貸借契約を合意解除した場合であっても、特段の事情があれば賃貸人は転借人に対して終了を主張することができることとされ、特別の事情の具体例としては、「解除の当時、賃貸人が賃借人の債務不履行による解除権を有していたとき(同条項但し書き)が挙げられます。当該特段の事情についてもこれまでの判例法理⁶を明文化したものです。

したがって、本件において、賃貸人が、賃借人との間の合意解約により賃貸借契約を終了させたとしても、別途賃借人に債務不履行が認められ、且つ信頼関係が破壊されたといえる状況が備わっているといった特別の事情のない限り、賃貸人は、賃貸借契約の終了を転借人に対抗することができず、転借人に退去を求めることができません。

Q8【賃貸人の立場】 賃借人との間で賃貸借契約を合意解約した場合、転借人に対しては賃貸借契約の終了を主張できず、退去を求めることができないことは分かりましたが、

その場合、転借人との間の契約関係はどうなるのでしょうか。

A8 A7でご説明した通り、民法第613条3項の定めにより、賃貸人・賃借人間で賃貸借契約を合意解除した場合であっても、特段の事情がない限り、転借人に対して賃貸借契約の終了を対抗できないのですが、この場合の賃貸人・転借人間の契約関係については民法上特に規定されていません。

そのため、いくつかの考え方がありますが、賃貸人が、転貸借契約における転貸人の地位を承継し、賃貸人・転借人間で従前の転貸借契約を継続する方法で転借人の立場を保護すると考えるのが有力です。

したがって、賃貸人は、賃借人との間で賃貸借契約を合意解約した場合、賃貸借契約は終了するものの、転借人との間で直接転貸借契約を締結している形となると考えていただいて構いません。

Q9【賃借人の立場】 不動産管理会社である当社は、不動産オーナーの所有する建物の管理を目的に、オーナーから賃貸借し、実際の利用者に転貸しています。今般当社で管理をすることが難しくなったので、別の不動産管理会社に対し、オーナーとの間の賃貸借契約における賃借人の地位、及び転借人との間の転貸借契約における転貸人の地位を承継することになりましたが、転借人の承諾が必要になりますか。また、転々借人がいる場合には、転々借人の承諾も必要になるのでしょうか。

A9 所有者である賃貸人が、建物所有権の譲渡に伴い賃貸人たる地位を承継する場合には、賃借人の承諾なく賃貸人たる地位が承継

5 最判昭和38年2月21日民集17巻1号219頁

6 最判昭和62年3月24日判時1258号61頁

されることとなります（民法第605条の2）。

これに対し、建物所有権の譲渡に伴わずに、旧賃貸人と新賃貸人との間の合意により賃貸人たる地位を承継するには、契約の相手方である賃借人の承諾が必要となります（同法第539条の2）。

さらに転借人がいる場合ですが、賃貸人たる地位が承継されたとしても、賃借人・転借人間の転貸借契約の帰趨に影響はなく、転借人の地位は賃借人との関係で引き続き確保されていることから、転借人の承諾までは不要と考えます。

したがって、本件において、賃借人である不動産管理会社が、転借人との間の転貸借契約における転貸人の地位を第三者に承継するには転借人の承諾が必要となりますが、転々借人の承諾までは不要と扱って問題ないと考えます。

Q10 【賃借人の立場】 当社は、以前から不動産管理の一環として、オーナーから建物を賃貸借し、実際の入居者に対し転貸していません。数年前に成立した賃貸住宅管理業法により特定転貸事業者⁷とされているのですが、特定転貸事業者としてなすべき義務について改めて教えてください。

A10 不動産会社が不動産管理の方法として、転貸借（サブリース）を用いる場合、不動産会社（サブリース業者）が、賃貸人となる不動産オーナーに対し、賃貸借契約締結に際してサブリース方式による賃貸経営に係るリスクやデメリットを十分に説明せず、これにより不動産オーナーが契約内容を誤認し、のちに不動産オーナーにとって不利益な契約

内容の変更がなされる事例が後を絶たないことから、サブリース業者とオーナーとのトラブルを防止するため、賃貸住宅管理業法が成立し、サブリース事業に関しては令和2年12月15日に施行されました。

特定転貸事業者となるサブリース業者は、誇大広告の禁止（同法第28条）、不当な勧誘の禁止（同法第29条）、契約締結前における契約内容の説明及び書面交付（同法第30条）、契約締結時における書面交付（同法第31条）、書類の閲覧（同法第32条）の各手続の規制を受け、違反した場合、罰則や監督処分を受けることとなります。特に、特定賃貸借契約の相手方になろうとする者に対して、契約締結前に書面交付の上、説明しなければならない特定賃貸借契約の内容及びその履行に関する事項については、同法施行規則46条に14項目が細かく設定されていますので、ご注意ください。なお、国土交通省の「賃貸住宅管理業法ポータルサイト」には契約締結前の説明事項14項目がチェックリストの形で示されていますので、ぜひ積極的にご利用ください。

以上

7 特定転貸事業者：特定賃貸借契約に基づき賃借した賃貸住宅を第三者に転貸する事業を営む者

特定賃貸借契約：賃貸住宅の賃貸借契約（賃借人が人的関係、資本関係その他の関係において賃貸人と密接な関係を有する者として国土交通省令で定める者であるものを除く。）であって、賃借人が当該賃貸住宅を第三者に転貸する事業を営むことを目的として締結されるもの