

最近の判例から

(15) - 借地の無断転貸 -

借地人の妻子への土地の無断転貸につき、背信行為と認めるに足りない特段の事情があるとされた事例

(最高裁 平21・11・27 判タ1315-79) 金子 寛司

土地の賃貸人が、賃借人による妻子への無断転貸を理由に賃貸借契約を解除したとして、賃借人等に対して当該土地上の建物を取去して明け渡すこと及び賃料相当損害金を支払うことなどを求めた事案において、賃借人の無断転貸につき、賃貸人に対する背信行為と認めるに足りない特段の事情があるとされた事例（最高裁第二小法廷 平成21年11月27日判決 破棄自判 判例タイムズ1315号79頁）

1 事案の概要

Y 1の父Aは、昭和21年ころ、Xの父Bが所有していた土地（以下「本件土地」という。）を賃借してその上に建物（以下「旧建物」という。）を建築し、以後そこに居住していた。

その後、旧建物を相続により取得したY 1は、本件土地をやはり相続により取得したXとの間で、昭和62年3月、本件土地の賃貸借契約を更新する旨合意した。

Y 1は、旧建物に妻であるY 2及び子であるCと共に居住していたが、昭和63年3月、Cとその妻Y 3の間にDが出生し、Y 3及びDも旧建物に同居するようになった。

CとY 2は、平成9年ころ、旧建物の建替えに反対していたY 1の了解を得ずに、Xとの間で、建替え後の建物の持分をY 1及びCにつき各2分の1とすることを前提として交渉を行い、Xは、Cとの間で、旧建物の建替え及び本件土地の転貸の承諾料を400万円と

することを合意した。

その後Cは、Xに対し、建替え後の建物の共有者にY 2を加え、各人の持分をY 1につき10分の1、Cにつき10分の7、Y 2につき10分の2にしたいとの申入れを行い、Xは、承諾料の額を変更することなくこれを承諾した。

旧建物の建替え後の建物である本件建物は、平成10年3月に完成し、Cの持分を10分の7、Y 2の持分を10分の3としてその旨の所有権保存登記がされたが、C及びY 2は、この事実をXに説明しなかった。

Y 1は、最終的に、C及びY 2が本件建物を建築し、上記の持分割合でこれを共有することを容認し、これにより本件土地がY 1からC及びY 2に転貸されることになった（以下、この転貸を「第1転貸」という。）。

Cは、平成17年2月、Y 3と離婚し、財産分与として本件建物の持分をY 3に譲渡した。この財産分与に伴い、本件土地につきCが有していた持分10分の7の転借権もY 3に移転した。Y 1は、上記財産分与が行われたことを容認し、これにより本件土地がY 1からY 3に転貸されることになった（以下、この転貸を「第2転貸」という。）。

Cは、同年8月に本件建物から退去したが、Y 3及びDは、その後もY 1及びY 2と共に本件建物に居住している。

Xは、同年6月ころ、本件建物の登記事項証明書を取り寄せて、本件建物の登記に係る

上記の事実を知り、同年8月、Y1に対し、賃貸借契約を解除する旨の意思表示をした。

Xは、当初は第2転貸がXに無断で行われたことを解除の理由としていたが、本件訴訟において、第1転貸がXに無断で行われたことも解除の理由として追加して主張した。

1審は、Xの請求をいずれも棄却したが、原審は、第1転貸及び第2転貸のいずれについても、Xに無断で行われたことにつき背信行為と認めるに足りない特段の事情があるとはいえないと判断して、XのY1らに対する請求をいずれも認容した。

2 判決の要旨

最高裁判所は、以下のように判示し、原判決を破棄して1審判決に対するXの控訴を棄却した。

(1) 第1転貸は、Y1が、本件建物につき、C及びY2の共有とすることを容認し、これに伴い本件土地を転貸したものであるところ、C及びY2は、Y1の子及び妻であって、建替えの前後を通じて借地上の建物においてY1と同居しており、第1転貸によって本件土地の利用状況に変化が生じたわけではない上、Xは、Y1の持分を10分の1、Cの持分を10分の7、Y2の持分を10分の2として、建物を建て替えることを承諾しており、Y1の持分とされるはずであった持分10分の1がY2の持分とされたことに伴う限度でXの承諾を得ることなく本件土地が転貸されることになったにとどまる。そして、Xは、Y1が本件建物の持分10分の1を取得することにつき重大な関心を有していたとは解されない。

そうすると、第1転貸が上記の限度でXに無断で行われたことにつき、賃貸人であるXに対する背信行為と認めるに足りない特段の事情があるというべきである。

(2) 第2転貸は、Y1が、本件建物の共有者

であるCの持分をY3に譲渡することを容認し、これに伴いY3に本件土地を転貸したものであるところ、上記の持分譲渡は、Y1の子であるCから、その妻であるY3に対し、離婚に伴う財産分与として行われたものである上、Y3は離婚前からY1らと共に居住しており、離婚後にCが本件建物から退去したほかは、本件土地の利用状況には変化は生じていないのであって、第2転貸によりXが何らかの不利益を被ったことは全くうかがわれない。

そうすると、第2転貸がXに無断で行われたことについても、上記の特段の事情があるというべきである。

(3) 以上によれば、第1転貸及び第2転貸がXに無断で行われたことを理由とする本件解除は効力を生じないものといわなければならない。XのY1らに対する請求はいずれも理由がない。

3 まとめ

民法612条は、賃借人が無断で賃借権を譲渡し又は賃借物を転貸した場合には、賃貸人は賃貸借契約を解除することができる規定しているが、判例通説によれば、賃貸人に対する背信行為と認めるに足りない特段の事情のあるときは解除はできないこととなる。

「特段の事情」の有無の判断は、事案ごとに総合的に考慮されることになるが、本件のように賃借人と転借人との間に親族関係等の特殊な関係がある場合や、ごく小さな部分のみが転貸された場合には「特段の事情」があるとする類似の最高裁判例（最一小判昭44.4.24、最二小判昭36.4.28ほか）がある。

なお、土地の転貸借をめぐっては、借地借家法等の基本的な法令等についても確認しておく必要がある。

(調査研究部次長)