最近の裁判例から (13) – 賃貸借契約解除理由による転借権の対抗力 –

原賃貸借契約の解除は合意解除と評価されるとして、賃貸人の転借人に対する建物明渡請求が棄却された事例

(東京地判 平31・2・21 判例タイムズ1468号171頁) 室岡 彰

建物の賃貸人が、賃借人の賃料不払を理由に賃貸借契約を債務不履行解除したとして、賃借人に未払賃料の支払い等を、転借人に建物明渡しを求めた事案において、契約の解除等を争わない賃借人に対する請求は認め、転借人に対する請求は、賃貸借契約の解除は合意解除と評価すべきであり認められないとして棄却された事例（東京地裁 平成31年2月21日判決 判例タイムズ 1468号171頁）

1 事案の概要

法人X（原告）は、所有建物を平成7年から8年にかけて大規模工事を行った後、Xの役員であったA（訴外）を含む3人に同建物の一部をそれぞれ賃貸した。なお、Aは同建物の一部の使用を始めるにあたり、第三者に賃貸することを予定しており、Xも具体的な入居者までは把握していなかったものの、そのことを認識していた。

平成14年4月、Aは、賃借した建物部分の一部をサブリース会社Y（被告）に転貸した。

その後、同賃貸借契約は更新がされ、平成22年11月にAが死亡した後は、Aの妻であったB（被告）が賃貸人の地位を承継した。

Xは、Aからの賃貸収入について、遅くとも平成20年度以降、賃料収入のみを売上げとして計上しており、また、平成20年ないし平成28年度の税務申告書では未収入金を計上していた。

平成27年2月、BはXに対し、Xとの賃貸借契約の解除に関する一切の件及びYとの転

賃貸借契約の解除に関する一切の件を委任した。

平成27年3月31日、Xは、Bの代理人として、Yに対し、Bが10万円のほか転貸借契約の解約日から契約満了日である同年11月末日まで月額2万4000円を支払うことを条件に転貸借契約を解約したい旨を申し入れたが、Yは拒否した。なお、このとき、Xは、Bには賃料滞納があるとの話をYにはしなかった。

平成28年4月8日、Xは、Bに対し、賃貸借契約に係る同年3月末日時点での未払賃料合計1526万円余を直ちに支払うよう催告した。更に、同年7月1日、XはBに対し、Bの賃料未払いを理由に、賃貸借契約を解除し、建物明渡しを請求する旨通知した。

平成28年8月2日、Xは、Yに対し、Bの債務不履行により賃貸借契約を解除したことを理由に、建物明渡しを請求する旨通知したが、Yが転借権を有するとして明渡しを拒否したため、Xは提訴した。

2 判決の要旨

裁判所は、次のように判示して、賃貸人の転借人に対する請求を棄却した。

(債務不履行の有無について)

Xが計上しているAからの本件建物部分と考えられる賃料収入金額は、Xが主張する賃貸借契約の1年分の賃料額と一致し、賃料未収入金もその算定根拠が不明であること等からすれば、賃料不払があったかについて疑問を差し挟まざるを得ないが、XとBの間で、

賃貸借契約に係るBの未払賃料額並びに賃貸借契約解除について争いが無いから、Xの請求を棄却すべき理由はなく、XのBに対する賃貸借契約の未払賃料の請求並びに本件建物部分の明渡請求は、いずれも理由があるものと認められる。

(XのYに対する明渡請求の可否について)

仮にA及びBによる賃料不払があったとしても、Xは、平成20年4月以降、Aに対する多額の賃料未収入金の累積にもかかわらず、その回収をしていない上、Xが、Aを株主とする同族企業であったことを併せて考慮すると、Xは、Aに対して賃料の支払を猶予していたことが優に推察される。

Bには、Xによる賃貸借契約の債務不履行解除の効力を争うべき理由があったにもかかわらず、BはXの主張を争っておらず、しかも、Bは、Xが賃貸借契約の債務不履行解除を意思表示した日の1年5か月前である平成27年2月に、Xに賃貸借契約の解除の件を全て委任し、XがBの代理人としてYに転賃貸借契約の解約を申し入れていた際、賃貸借契約に賃料の滞納がある旨をYに述べていなかったことは、Xが、当初は、賃貸借契約の合意解約を希望しており、BもXの意向に同調していたことを示すものといえる。

以上の経緯を考慮すると、Xによる賃貸借契約の解除は、債務不履行解除の形式がとられているものの、Yとの関係では、XとBの合意による解除と評価すべきものというべきである。

ところで、賃借人が賃借家屋を第三者に転貸し、賃貸人がこれを承諾した場合には、転借人に不信な行為があるなどして賃貸人と賃借人との間で賃貸借を合意解除することが信義、誠実の原則に反しないような特段の事由がある場合のほか賃貸人と賃借人とが賃貸借解除の合意をしても、そのため転借人の権利

は消滅しないものと解するのが相当である(最一判 昭37・2・1 集民58441)。

本件においては、賃貸借契約の締結に当たって、XとAとの間で、Aが目的物件である本件建物部分を転貸することが予定されていた上、Xは、Aによる転貸について何ら異議を述べていなかったことからすれば、Xは、転貸借契約を承諾していたと認めるのが相当である。そして、転借人Yに不信な行為があるなど特段の事由を認めるべき証拠は見当たらない。

したがって、賃貸借契約の解除によっても、Yの転貸借契約に係る賃借権は消滅しないものと認められ、XのYに対する本件建物部分の明渡請求には理由がない。

3 まとめ

「原賃貸人と転貸人における賃貸借契約が合意解除された場合、その時点において債務不履行解除の要件を満たしていた場合を除き、原賃貸人は合意解除の効力を転借人に主張できない。(最三判 昭62・3・24 集民150-509、最一判 昭38・2・21 民集17-1-219等)」旨の判例法理は、令和2年4月の民法改正において明文化(613条3項)がされている。

本件事案は、原賃貸人の転借人に対する建物明渡請求について、原賃貸人と転貸人との債務不履行解除が、取引経緯などから、実質合意解除と判断された事案であり、実務上参考になる事例と考えられる。

(調査研究部調査役)