テナント店舗の転貸について

当社は所有する事業用ビルの1室をテナント店舗としてA社に賃貸していますが、A社から賃借中のテナント店舗をB社に転貸したいという申入れを受けました。当社はどのような点に注意したらよいのでしょうか。

1 転貸の制限

賃貸借契約は人的信頼関係に基づくことから、民法612条は、賃借人は賃貸人の承諾を得なければ賃借物を転貸することができず、賃借人が無断転貸をした場合、賃貸人は契約を解除することができるものと規定しています。

ここにいう「転貸」とは、賃借人（転貸人）が第三者に賃借物の使用収益をなさしめることを目的とする契約をいいますが、第三者に現実に使用収益をさせることが必要であり、契約を締結しただけでは「転貸」に該当しません。

賃貸人が転貸を承諾することは、転貸の事前、事後を問わず可能です。また、承諾の相手方は賃借人（転貸人）、転借人のいずれでもよいとされています（最高裁昭和31年10月5日判決）。また、賃貸人が一旦承諾した場合は、これを撤回することはできないと解されています（最高裁昭和30年5月13日判決）。

2 転貸の効果

賃貸人が転貸借を承諾しても、転借人の使用収益が賃貸人に対する関係で適法となるだけで、賃貸人と転借人との間に直接の賃貸借関係が成立するわけではなく、賃借人（転貸人）と転借人との間の賃貸借関係は継続します。しかし、転借人が現実に賃貸人の所有物を使用収益することになるので、民法613条は、賃貸人を保護するため、転借人は直接賃貸人に義務を負うものと規定しています。

(1) 賃貸人と転借人の関係

転借人は賃貸人に対して義務を負うだけで権利を取得することはありませんので、転借人は賃貸人に対して賃借物の修繕の要求や必要費・有益費の償還請求をすることはできません。転借人が負う義務の内容は、賃借物の保管義務、賃貸借が終了した場合の賃借物の返還義務、賃料支払義務などですが、転借人は、基礎となる賃貸借契約

(以下「原賃貸借契約」といいます)で賃借人(転貸人)が負担する義務以上の義務を負うことはありません。したがって、転借人が賃貸人に支払うべき賃料の額は、賃借料より転借料が高い場合には賃借料の範囲内であり(転借人は賃借人(転貸人)に対して差額を支払うこととなります)、転借料より賃借料が高い場合には転借料の範囲内となります(賃貸人は賃借人(転貸人)に対して差額を請求することができます)。

転借人は、賃貸人、賃借人(転貸人)のいずれか一方に義務を履行すれば、他方に対しては免責されます。もっとも、賃料支払義務については、たとえば、賃借人(転貸人)が転貸後に遠隔地に去るにあたって、将来の分の転借料を転借人から受け取ってしまう(または受け取ったことにする)など、賃借人(転貸人)と転借人が通謀して賃貸人を害することを防止するため、転借人は賃料の前払をもって賃貸人に対抗することはできないとされています(民法613条1項ただし書)。賃借人(転貸人)が賃料を支払わない場合、転借人が賃借人(転貸人)に前払をしていたとしても、前払分を賃貸人に二重に弁済しなければならないこととなります。

(2) 転貸人(賃借人)と転借人の関係

転貸人と転借人の関係は通常の賃貸借関係と同一ですが、転借人が賃貸人に直接転借料を支払うと、その限度で転貸人に対する賃料債務を免れ、賃貸借と転貸借が同時に終了する場合は、転借人が賃貸人に賃借物を返還すれば転貸人に対する返還義務を免れる点に特色があります。

転貸借契約は、原賃貸借契約の存在を前提として、賃借人(転貸人)が有する権利の範囲内で成立しているものですので、原賃貸借契約が終了したときには、転貸借契約は直ちには消滅しないとしても、転借人は転借権を賃貸人に対抗することができなくなり、賃貸人による明渡請求に応じなければならなくなります。

賃貸人による明渡請求がされると、賃借人(転貸人)の使用収益債務が履行不能となり、転貸借契約も転借人からの解除の意思表示を待たずに終了することとなります(最高裁平成9年2月25日判決)。

借地借家法34条は、1項で「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」と規定し、2項で「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6月を経過することによって終了する」と規定し、建物転借人の保護を図っています。

また、判例は、賃貸人と賃借人（転貸人）との間で原賃貸借契約を合意解約しても、転借人に対抗することはできないとして転借人の保護を図っています（民法398条類推適用、大審院昭和9年3月7日判決）。

賃借人の債務不履行を理由とする解除によって原賃貸借契約が終了する場合には借地借家法34条の適用がなく、転借人は賃借人（転借人）の債務不履行という自己のあずかり知らない事情によって転借権を失うこととなります。この場合、賃貸人は転借人にも催告ないし通知をするなどして転借人が賃借人（転貸人）に代わってその債務を履行する機会を転借人に与えるべきであるとも考えられますが、判例は、適法な転貸借がある場合でも、賃借人（転貸人）の賃料不払を理由とする解除の場合には、賃借人（転貸人）に賃料の支払を催告すれば足り、転借人に対しても催告をして賃料支払の機会を与えなければならないものではないとしています（最高裁昭和37年3月29日判決）。

3 本件の場合

当社は上記のような転貸の効果を踏まえたうえで、A社とB社の現状からみて転貸をしても当社に不利益を及ぼさないと考えられれば転貸を承諾しても問題はないものと思われま