

建物転貸借

転借人保護の規定も

民法は、建物の賃借人が賃貸人の承諾を得たうえで賃借建物を第三者に転貸することを認めています

(民法612条①)、転貸借の前提となる賃貸借契約が終了する場合の転借人の地位が問題となります。

転貸借の前提となる賃貸借契約の債務不履行解除の場合、賃貸人が賃借人(転賃人)に目的建物の明渡請求をした時点で賃借人の転借人に対する債務が履行不能となり賃貸人の解除の意思表示を待たずに転貸借契約は終了すると解されます(最高裁平成9・2・25)。

賃借人の債務不履行事由が賃料不払いであれば、転借人が賃貸人に直接賃料を支払い賃貸借契約の解除を免

れる余地はありますが、賃貸人としては賃借人に賃料支払を催告すれば足り、転借人に催告し支払いの機会を与えなければならないものではないと解されます(最高裁昭和37・3・29)。

賃貸借契約の合意解除の場合、転借人の賃貸借期間中は使用貸借できるとの期待を保護する必要性が強いことから、合意解除が信義則に反しないといえるような特段の事情がない限り、賃貸人は転借人に対して解除の効力を対抗できません(最高裁昭和37・2・1)。

賃貸借契約の期間満了や解約申入れによる終了の場合、賃貸借の終了は賃貸人の更新拒絶や解約申入れに正当事由があることが前提です。正当事由の有無は賃借人だけでなく転借人についても建物の使用を必要とする事情、建物の利用状況などを考慮して判断され(借地借家法28条)、正当事由がなければ賃貸借は終了しませんが、正当事由が認められ賃貸借が終了する場合であっても、建物の賃貸人は転借人に賃貸借終了の旨を通知しなければその終了を転借人に対抗することができません(同34条①)。賃貸人がこの通知をしたときは、通知の日から6か月を経過することによって転貸借は終了します(同条②)。

一般の民法(債権法)改正では、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、賃他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こととし、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できない、ただし合意解除時に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は合意解除を転借人に対抗できると規定しました(改正民法613条)。

