

借地権の譲渡または転貸

承諾に代え許可の裁判

民法 612 条 1 項は、賃借人は、賃貸人の承諾を得なければ、その賃借権を譲り渡しまたは賃借物を転貸することができず、同 2 項は賃借人が前項の規定に違反して第三者に賃借物の使用または収益をさせたときは、賃貸人は契約の解除をすることができるとしています。

賃借人は、賃借権を譲渡、転貸するには賃貸人の承諾を取り付ける必要があります。賃貸人の承諾は、賃借人に対する承諾に限らず、譲受人または転借人に対するものでもよいとされています。

賃借権の無断譲渡、無断転貸があった場合、賃貸人は賃貸借契約を解除できるのが原則ですが、夫婦や親子といった賃借人と特別な関係にある者との間の譲渡、転貸のように賃借人の背信的行為と認めるに足らない特段の事情があるときは、当事者間の信頼関係が破壊されていないものとして賃貸人の解除が制限されることがあります。

土地の賃借権は経済的に重要な価値を有し、譲渡、転貸の社会的要請が強いことから、人の生活の基盤となることが多い建物所有目的の土地の賃借権の譲渡、転貸について、借地借家法に特別の手續を設けています。

借地権者が借地上の建物を第三者に譲渡しようとする場合において、その第三者が賃借権を取得し、または転借をしても借地権設定者に不利となるおそれがないにもかかわらず、借地権設定者がその賃借権の譲渡または転貸を承諾しないときは、借地非訟事件として裁判所は借地権者の申立てにより借地権設定者の承諾に代わる許可を与えることができるとされています（借地借家法 19 条①）。

賃借人から許可を求める申立てがあると、裁判所は、借地権の残存期間、当事者の関係、譲渡、転貸が必要となる理由その他一切の事情を考慮して承諾に代わる許可の諾否を判断します（同 19 条②）。その場合、当事者の公平の観点から必要があるときは、裁判所は借地契約の内容を変更したり、承諾料あるいは名義書換料の名目で一定の財産上の給付をすることを承諾に代わる許可の条件にしたりすることがあります。

借地権者が自ら建てた借地上の建物を第三者に賃貸する場合は、建物を賃借する第三者が借地を利用しているように見えますが、この第三者は単に建物の賃借人であって土地の転借人ではないので、借地権の転貸にはあらず、借地権設定者の承諾を要するものではありません。

