

# 賃貸人の承諾のある賃借権の譲渡・転貸をめぐる問題

メタデータ	言語: jpn 出版者: 公開日: 2022-06-02 キーワード (Ja): キーワード (En): 作成者: 大窪, 誠 メールアドレス: 所属:
URL	<a href="https://tohoku-gakuin.repo.nii.ac.jp/records/24857">https://tohoku-gakuin.repo.nii.ac.jp/records/24857</a>

# 賃貸人の承諾のある賃借権の譲渡・ 転貸をめぐる問題

大 窪 誠

- I はじめに
- II 賃貸借の目的物の用法に関する特約から生じる賃借権の譲渡・転貸の制限
- III 賃借人から賃借権の譲受人・転借人に対する支配の消滅が賃貸借に及ぼす影響
- IV 賃借人の支配が及ばない者に対する賃借権の譲渡・転貸の適法性
- V 賃貸人と賃借権の譲受人との間の人的関係の消滅を理由とする解除
- VI 賃借権の再譲渡・再転貸の許容性
- VII おわりに

## I はじめに

賃借権の譲渡・転貸をめぐる、判例・学説では、従来、借地・借家について、賃借権の無断譲渡・無断転貸を理由とする解除（民法 612 条 2 項）の制限という問題が取り上げられてきた。この問題について、判例では、賃借権の無断譲渡・無断転貸が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場合には民法 612 条 2 項の解除権は発生しないという法理、すなわち、信頼関係破壊の法理（背信行為の理論）によって解除を制限する、という立場が確立しており<sup>1</sup>、信頼関係破壊の法理は、学説から

---

<sup>1</sup> 最高裁は、まず、借地の無断転貸の事案において、「民法六一二条は、賃貸借が当事者の個人的信頼を基礎とする継続的法律関係であることにかんがみ」た規定であると指摘した上で、「賃借人が賃貸人の承諾なく第三者をして賃借物の使用収益を為さしめた場合においても、賃借人の当該行為が賃貸人に対する

も支持されている<sup>2</sup>。

他方で、賃借権の譲渡・転貸について賃貸人の承諾がある場合においても、賃借権の譲渡・転貸をめぐる紛争が生じることがある。このような紛争に関連する問題について、学説では余り論じられていないが、下級審判決には、このような紛争に関する事案を扱ったものが若干存在する。そこで、本稿では、これらの下級審判決の事案を参考にして、賃借権の譲渡・転貸について賃貸人の承諾がある場合に生じる、賃借権の譲渡・転貸をめぐる問題を5つ取り上げ、検討する。

本稿が取り上げる問題は、賃貸借の目的物の用法に関する特約から生じる賃借権の譲渡・転貸の制限 (II)、賃借人から賃借権の譲受人・転借人に対する支配の消滅が賃貸借に及ぼす影響 (III)、賃借人の支配が及ばな

背信的行為と認めるに足りない特段の事情がある場合においては、同条の解除権は発生しないものと解するを相当とする。」と判示して、無断転貸の場合の失効約款と民法612条2項による解除とに基いて賃借人に対して土地明渡しを請求するとともに転借人に対して建物取去土地明渡しを請求した賃貸人による上告を、本件転貸をもって「賃貸借関係を継続するに堪えない著しい背信的行為となすに足りない」という理由で棄却した(最判昭和28年9月25日民集7巻9号979頁)。その後、最高裁は、借家権の無断譲渡の事案において、借家権の譲渡について「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」があるとして、解除等に基づいて賃借人と借家権の譲受人とに対して家屋明渡しを請求した賃貸人による上告を棄却し(最判昭和30年9月22日民集9巻10号1294頁)、借家の無断転貸の事案において、「本件無断転貸は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解するのが相当である」として、解除に基づいて賃借人に対して家屋明渡しを請求した賃貸人による上告を棄却した(最判昭和31年5月8日民集10巻5号475頁)。信頼関係破壊の法理が確立した当時の判例の展開について、原田純孝「賃借権の譲渡・転貸」星野英一編集代表『民法講座5契約』(有斐閣, 1985年)295~383頁[334~338頁]、原田純孝「民法六一二条(賃借権の無断譲渡、無断転貸)」広中俊雄=星野英一編『民法典の百年 III 個別的観察(2)債権編』(有斐閣, 1998年)397~438頁[419~422頁]、原田純孝「借地権の無断譲渡・転貸」稲葉威雄ほか編『新借地借家法講座 第1巻 総論・借地編1』(日本評論社, 1998年)341~377頁[346~347頁]を参照。建物賃貸借をめぐる判例の展開について、池田恒男=吉岡祥充「建物賃借権の譲渡・転貸-信頼関係理論の検討を中心として」稲葉威雄ほか編『新借地借家法講座 第3巻 借家編』(日本評論社, 1999年)139~170頁[149~159頁]を参照。信頼関係破壊の法理が確立した時期以降の裁判例について、吉政知広「信頼関係破壊法理の機能と展望」松尾弘=山野目章夫編『不動産賃貸借の課題と展望』(商事法務, 2012年)139~156頁[143~149頁]を参照。

<sup>2</sup> 学説の展開について、原田・前掲注(1)(民法講座5契約)338~347頁を参照。

い者に対する賃借権の譲渡・転貸の適法性 (IV), 賃貸人と賃借権の譲受人との間の人的関係の消滅を理由とする解除 (V), 賃借権の再譲渡・再転貸の許容性 (VI), の5つである。なお, 前述のように, 以上の5つの問題の検討においては, 賃借権の譲渡・転貸について賃貸人の承諾がある場合を念頭に置くものとする。

## II 賃貸借の目的物の用法に関する特約から生じる賃借権の譲渡・転貸の制限

### 1 序

賃借権の譲渡・転貸について賃貸人の承諾がある一方で, 賃借権の譲渡・転貸がなされると賃貸借の目的物が用法に関する特約に反する用法で使用されることになる, という場合には, 賃借権の譲渡・転貸は目的物の用法に関する特約によって制限されるか, という点が問題になる。II では, このような問題を扱った東京地判平成 31 年 4 月 25 日<sup>3</sup> (借家の転貸の事案。以下, 「判決①」という。)を取り上げ, 賃借権の譲渡・転貸についての賃貸人の承諾と目的物の用法に関する特約との関係について検討する。

### 2 東京地判平成 31 年 4 月 25 日 (判決①)

#### (1) 概要

判決①は, 使用目的を住居とし, かつ, 転貸を承諾する旨の特約がある借家契約について, 転借人が借家で民泊を行ったことを理由とする用法違反による解除の効力が問題になった事案において, 用法違反を認めた上で, 民泊をめぐる経過から信頼関係破壊の事実も認め, 借家の倉庫使用を理由とする賃貸人 (原告被承継人) による解除を, 借家での民泊を理由とする債務不履行による解除として有効であるとしたものである。

---

<sup>3</sup> 判タ 1476 号 249 頁。

(2) 事案

1 平成27年4月10日、Aは、自己が所有するBハイツの2室（以下、2室を併せて「本件建物」という）を下記ア～オの約定によりYに賃貸し（室ごとに別個の賃貸借契約が締結されたが、以下、2つの賃貸借契約を併せて「本件賃貸借契約」という）、同日、本件建物をYに引き渡した。

ア 賃貸借期間は、いずれも平成27年4月10日から平成29年4月9日までとする。

イ 略。

ウ Yは、本件建物をYの住居として使用する。この目的は、Aの承諾により変更することができる。

エ Yは、次に掲げる行為をしてはならない。ただし、Aの承諾を得たときは、この限りでない。

- ① 本件建物を上記ウの使用目的以外の目的で使用する行為
- ② 本件建物及び他の賃借人に損害を及ぼすような一切の行為

オ Aは、Yが本件建物を転貸することを承諾する。

2 平成27年12月25日、AはBハイツの管理をCに委託したが、それ以前に、Dが代表取締役を務めるE株式会社（以下、「E社」という）にBハイツの管理を委託していた時期があり、本件賃貸借契約もE社の仲介によって締結された。本件賃貸借契約の契約書は、E社で用いていた定型の契約書をひな型として作成されたが、Dは、民泊を可能とする趣旨で、転貸を可能とする旨の特約（上記オ）を契約書に盛り込んだ。もっとも、Dは、賃貸人であるAに重要事項説明書を交付しておらず、また、上記特約の趣旨を明確に説明しなかったため、Yが本件建物で民泊を行うことについて、Aから明確な承諾を得ていなかった。

Yは、本件建物を自ら利用するという需要を有していなかったが、10年来の付き合いのあるDから、本件建物で民泊を行って収益を分配することを提案され、サブリースのような形でDまたはE社に本件建物を転

貸することを前提に本件建物を賃借した。

3 Yは本件建物をE社に転貸し、E社は、平成27年秋頃から、民泊運営会社に委託する形で本件建物において民泊を行い（以下、「本件民泊」という）、その収益がYとE社の間で分配されていた。

本件民泊が始まると、宿泊者が、誤って別の部屋に入ろうとしたり、本件建物で大声で話したりすることが頻繁に生じるようになった。また、宿泊者がゴミ出しのルールを守らないために近隣住民との間でトラブルが生じ、Bハイツの住人がCに苦情を述べたり、CがAの代理人として清掃センターの指導員からゴミ出しの方法について指導を受けたりした。このような状況を受けて、CはYに対し、本件建物での民泊実施について再三にわたり問い質したが、Yはこれを認めようとしなかった。

平成28年5月31日、保健所は、情報提供があったとして、本件建物での民泊実施の有無についてAに事情の確認を求め、Cが状況を説明した。これを受けて、保健所はYと連絡を取ったが、Yは、本件民泊を行っているのは自分ではない等とはぐらかすばかりだった。

4 同年11月16日、AはYに対し、本件建物を不特定多数人の宿泊の用に供することは本件建物の目的外使用に当たる等として、本件賃貸借契約を更新せずに平成29年4月9日限りで終了させたい旨の通知をしたところ、Yは、本件民泊は平成28年11月27日の宿泊を最後に終了する予定であり、今後も本件賃貸借契約を継続したい旨の返信をした。これに対し、Aは、Yが本件民泊を終了して本件賃貸借契約の更新を希望するのであれば、本件建物の今後の使用目的を明らかにする限り検討してもよいが、その場合には、賃料を増額し、転貸禁止等を条件とすることを考えている旨を返信した。しかし、Yは、本件民泊はすでに終了しており、本件賃貸借契約の条件変更は受け入れられない旨をAに伝えた。

そこで、平成29年4月3日、CはAの代理人として、本件賃貸借契約を更新せずに終了させたい旨を改めてYに通知したが、同月24日、Yは

AとCに対し、本件賃貸借契約の継続を主張したほか、現在は本件建物を倉庫として貸している旨を述べた。

同年5月12日、AはYに対して、本件建物を倉庫として使用することを2週間以内に停止するよう求めるとともに、この期間内には是正がされないときは本件賃貸借契約を解除する旨の意思表示をした(以下、「本件解除」という)。

5 その後、Aは、Yを相手として訴訟(以下、「本件訴訟」という)を提起し、本件解除による本件賃貸借契約の終了に基づき、本件建物の明渡し、および、同月27日以降の賃料相当額の使用損害金の支払を請求した(賃料相当額の使用損害金の支払請求については、以下では省略する)。Aは平成30年5月28日に死亡し、Bハイツを遺贈されたXが本件訴訟を承継した。

本件訴訟の係属中、本件建物の転借人E社は、Xに通知せずに、本件建物のうちの1室を転貸した。本件建物は、平成28年11月27日の宿泊をもって民泊が終了したのち、窓が布または紙のシートで覆われ、電気、ガスおよび水道が使用されず、空き家の状態が続いている。

6 本件訴訟において、Xは、(a)YがAの承諾なしに本件民泊を行ったことは信頼関係を破壊する行為であり、現在は本件民泊を中止していても信頼関係が回復することはない、(b)本件賃貸借契約において転貸が認められていても、住居として使用することが前提であり、民泊としての利用が可能となるものではない、(c)Yは本件建物を倉庫として使用し、可燃性の物を置きながら管理不十分であり、このような使用方法自体が重大な用法順守義務違反に当たる、(d)以上のように、Yが本件賃貸借契約で定められた用法にしたがって本件建物を使用しないことから、AY間の信頼関係は完全に破壊された、等と主張した。

### (3) 判決

判決①は、まず、本件建物の使用目的が原則としてYの住居としての

使用に限られていることを理由に、Yが特約（II2（2）のオ）にしたがって本件建物を転貸した場合であっても、本件建物を住居として使用することが想定されていたとした。そして、特定の者がある程度まとまった期間にわたり使用する住居使用の場合と、1泊単位で不特定の者が入れ替わり使用する宿泊使用の場合とでは、使用者の意識等の面からみても、自ずから使用の態様に差異が生じることを理由として、転貸が可能とされていたことから直ちに民泊としての利用も可能とされていたことにはならないとした。その上で、判決①は、本件民泊によってトラブルが生じていたことを指摘して、本件民泊は、本件賃貸借契約の使用目的に反し、AY間の信頼関係を破壊する行為であったと結論づけた。

続いて、判決①は、保健所からの照会等に対するYの対応、および、本件訴訟係属中における転借人E社による上記転貸の事実等を挙げて、本件民泊の終了による信頼関係の回復を否定した。

ところで、本件解除はYによる本件建物の倉庫使用を理由とするものであったが、Yが本件建物で倉庫営業をしていた事実は認められず、YまたはE社が本件建物を倉庫として利用していたかどうかも明らかではなかった。しかし、判決①は、Xが、本件民泊は本件賃貸借契約に違反し、信頼関係が破壊されたとも主張していることを考慮し、本件解除は本件民泊を理由とする債務不履行による解除として有効であると述べて、Xによる本件建物の明渡請求を認めた。

### 3 検討

判決①は、本件賃貸借契約の目的物である建物の使用目的が住居とされていることを理由として、転貸について賃貸人の承諾を得た賃借人が当該建物を転貸した場合であっても、当該建物を住居として使用することが想定されていたと判示している（II2（3））。したがって、判決①によると、目的物の用法に関する特約は転貸借にも適用されることになる。この点に



ついて、どのように考えるべきであろうか。

まず、目的物の用法に関する特約を定めた賃貸人は、賃貸借の継続中、目的物が当該用法にしたがって使用収益されることを想定しており、このような想定は、賃貸人が賃借権の譲渡・転貸を承諾した場合であっても異なるということができる。かかる賃貸人の意思を基礎にすると、賃貸人は、目的物の用法に関する特約に反する用法を生じさせるような賃借権の譲渡・転貸については承諾していない、と解するのが合理的である。

次に、賃借権の譲受人・転借人が目的物の用法に関する特約に反する用法によって目的物を使用収益することができるとしたら、目的物の用法に関する特約を定めた意味がなくなる。したがって、目的物の用法に関する特約が存することから生じる当然の帰結として、賃借権の譲渡・転貸について賃貸人の承諾がある場合であっても、賃借人は、目的物の用法に関する特約に反する用法を生じさせるような賃借権の譲渡・転貸をすることは認められないと解するべきである。

以上のように、目的物の用法に関する特約に反する用法を生じさせるような賃借権の譲渡・転貸は、賃貸人の承諾の対象外であると解され、その結果、賃借権の譲渡・転貸は、目的物の用法に関する特約によって制限されることになる<sup>4</sup>。

### III 賃借人から賃借権の譲受人・転借人に対する支配の消滅が賃貸借に及ぼす影響

#### 1 序

下級審判決には、土地の賃貸借に関して賃借権の譲渡・転貸を承諾した賃貸人が、賃借権の譲渡・転貸後に賃借人から賃借権の譲受人・転借人に対する支配が消滅したことを契機として、賃貸借契約を解除し、または、

---

<sup>4</sup> 拙稿「判批」リマークス63号(2021年)20~21頁。

賃貸借契約を解除せずに、賃借権の譲受人・転借人に対して賃貸土地の明渡等を請求した、という事案を扱ったものがある。このような事案では、賃貸人の承諾を得て賃借権の譲渡・転貸がなされた場合であっても、賃借人から賃借権の譲受人・転借人に対する支配が消滅したときは、賃貸人は賃借権の譲受人・転借人の賃借権を否定することができるか、という点が問題になる。IIIでは、このような問題を検討する。

## 2 2件の下級審判決

はじめに、このような問題が争点になった事案を扱った2件の下級審判決を取り上げる。下記(1)の大阪高判昭和34年7月6日<sup>5</sup>(以下、「判決②」という)は宅地の転貸の事案を扱ったものであり、下記(2)の福岡高判昭和49年9月30日<sup>6</sup>(以下、「判決③」という)は借地権の譲渡の事案を扱ったものである。

### (1) 大阪高判昭和34年7月6日(判決②)

#### ① 概要

判決②は、賃貸人が宅地の転貸を理由に賃貸借契約を解除し、転借人等に対して建物取去土地明渡等を請求した事案において、転貸について賃貸人による黙示の承諾の存在を認める可能性に言及した上で、転貸によって賃借物に対する実力支配が転借人へ移行する程度の高低に応じて、転貸についての賃貸人の承諾の有無を判断したものである。

#### ② 事案

判決②の事案は込み入っているが、以下では、転貸についての賃貸人による承諾に関連する部分のみを取り上げる。

昭和21年6月10日、Aは、Xが所有する大阪市所在の宅地(以下、「本件土地」という)をXから賃借し(以下、「本賃貸借契約」という)、

---

<sup>5</sup> 下民10巻7号1464頁。

<sup>6</sup> 下民25巻9～12号796頁、判時784号73頁、判タ320号188頁。

本件土地上に建物（以下、「本件建物」という）を建築して繊維品の販売業（以下、「本件営業」という）を営んでいた。昭和22年3月22日頃、Aは、本件営業を会社組織に改めてY<sub>1</sub>株式会社（以下、「Y<sub>1</sub>社」という）を設立し、本件建物をY<sub>1</sub>社に譲渡するとともに本件土地の一部をY<sub>1</sub>社に転貸し（以下、「本件転貸」という）、Y<sub>1</sub>社の代表取締役になって本件営業を続けていた。

昭和23年末頃、Aは、元の勤務先であるB商店から招かれてB商店の東京支店に勤務することになったため、Y<sub>1</sub>社がある大阪を離れ、まもなく、Y<sub>1</sub>社の代表取締役の地位をY<sub>2</sub>に譲ってY<sub>2</sub>に本件営業を受け継がせた。その結果、AはY<sub>1</sub>社に対する実権を失うに至った。

昭和26年2月13日、Xは、本件転貸を理由に、Aに対して本件賃貸借契約を解除する旨の意思表示をし、Y<sub>1</sub>社に対して本件建物の取去と本件土地の明渡しとを請求した。また、Xは、本件建物に居住していたY<sub>2</sub>に対して、本件建物からの退去を請求した。Xの請求に対して、Y<sub>1</sub>社らは、本件転貸についてXの土地管理人Cの承諾を得たと主張し、請求を争った。

### ③ 判決

判決②は、まず、Cは本件転貸についてXを代理する権限を有していなかったとして、Y<sub>1</sub>社らが主張したCの承諾をもって直ちにXの承諾を認めることはできないとした。

次に、判決②は、本件転貸についてのX自身の承諾の有無を探究しなければならないとして、Aが本件営業を会社組織にしたことをCがXに知らせたときにXが異議を述べなかった点を指摘したのち、転貸によって賃借物に対する実力支配が第三者へ移行する程度と転貸についての賃貸人の承諾との関係について、次のように述べた。

「民法第六一二条における賃貸借解除の原因は、『第三者をして賃借物の使用または収益をなさしめた』ことにある。それは賃借物に対する実力支配が第三者に移ることであるが、その移り方には事実として程度の差があ

り、移行の程度が軽微で、まだほとんど賃借人の実力支配下にありながら、それもわずかながら第三者の実力支配が競合しているような段階から、まったく賃借人の実力支配を脱するにいたるまで、種々の段階があるわけである。無断転貸による実力支配の移行を賃貸借解除の原因とするについて、実力支配移行の有無のみでなく、その程度をも見なければならぬのと同じように転貸に対する賃貸人の承諾についても、その有無は抽象的に一律に論ずべきではなく、実力支配移行の程度に応じて分けて考えなければならない。実力支配の移行が軽微で、賃借人の実力支配がまだ圧倒的な状態についてなされた承諾を、実力支配がほとんど第三者に移行しつづけてしまった状態についての転貸の承諾とみることはできない。右のように移行が当初の承諾の範囲を逸脱した程度に進んだ場合には、あらためて承諾のないかぎり、もはや承諾なき転貸に化すものと解すべきである。』。

続いて、判決②は、このような考え方を本件事案に適用して、「Xにおいて、Aが営業を会社組織にしたことを知りながら異議を述べず賃貸借を継続したことが本件土地の転貸に対し黙示の承諾を与えたものとみとめられるとしても……、昭和二四年以来Aは大阪を去り、代表取締役もY<sub>2</sub>にかわり、経営の実権もAの手からはなれたこと前述のごときY<sub>1</sub>社が、依然本件土地を転借使用している状態についてまでXから転貸の承諾があつたものとすることはでき」ず、「昭和二四年以降のY<sub>1</sub>社の本件土地に対する転借使用はXの承諾を欠くものとするほかはない。」(原文中の訴訟当事者と訴外をアルファベットに置き換えた)として、Xによる解除の意思表示によって本件賃貸借契約は終了したと判示し、原判決を取り消して、XからY<sub>1</sub>社に対する本件建物の取去請求と本件土地の明渡請求とを認めた。

(2) 福岡高判昭和49年9月30日(判決③)

① 概要

判決③は、借地人が賃貸人の承諾を得て、自己が代表取締役を務める会

社に賃借権を譲渡したのち、当該会社の代表取締役を辞任して当該会社に対して支配権を及ぼし得なくなったという事案に関し、当該会社は賃借権の譲渡について賃貸人の承諾を得たことをもって賃貸人に対抗し得ないと判示して、賃貸人たる地位の承継人から当該会社に対する賃貸土地上建物の収去請求と賃貸土地の明渡請求等を認めたものである。

## ② 事案

1 判決③の事案は複雑であり、当事者の主張は多岐にわたるが、以下では、賃借権の譲渡についての賃貸人の承諾に関連する範囲で、当事者の主張を取り上げる。

2 昭和3年、AはBから、Bが5分の3の共有持分権と實際上単独で使用収益する権限とを有する土地等（以下、「本件土地等」という）を建物所有目的で賃借した。Aは、本件土地等上に事務所兼居宅用の建物を建築して建築代願業を営んでいたが、同建物が第2次世界大戦中に空襲で焼失したため、昭和21年2月1日、本件土地等を目的とする賃貸借契約について記載した契約書をBに差し入れた上で、本件土地等上に建物を新築し、長男Cに建築代願業を営ませていた。

同年3月10日、Aが死亡し、Cが家督相続した。その後、同建物について、Cの母D名義の保存登記が経由されたが、昭和31年11月21日、Dが死亡し、Dの子であるCら3人が同建物を共同して相続した。Cは、同建物で自らが主体となって、ぜんざい屋を営業していたが、昭和33年8月22日、ぜんざい屋の営業（個人営業）を会社組織の営業に改めるため、同建物を現物出資してE有限会社（以下、「E社」という）を設立し、代表取締役就任した。そして、本件土地等に対する賃借権の譲渡についてCがBの承諾を得て、同年10月15日、同建物についてE社への所有権移転登記が経由された。

昭和34年1月10日、CはE社の代表取締役を辞任して平取締役になり、Fが代表取締役に就任した。その後、E社は、2度の商号変更と株式会社

への組織変更を経たのち、昭和47年6月30日、商号をY株式会社（以下、「Y社」という）に変更した（以下、Y社が所有するに至った時点以降の同建物を「本件建物」といい、Y社が本件建物を所有することによって占有している土地を「本件土地」という）。

3 Xは、Bが死亡した昭和37年1月19日の前後に本件土地の共有持分権を買い受けて、本件土地について5分の2の共有持分権を有し、その旨の持分権移転登記を受けた者である。

本件訴訟において、XはY社に対し、主位的請求として、共有持分権に基づく保存行為という形で本件建物の収去と本件土地の明渡等を請求し、予備的請求として、賃貸借契約の期間満了を理由に本件建物の収去と本件土地の明渡し等を請求した。それに対して、Y社は、E社への賃借権の譲渡ないし転貸についてのBの承諾を現賃貸人に対抗することができる等と主張して請求を争った。

Y社の主張に対して、Xは、以下のように反論した。

「賃貸人が借地人個人から同人の設立した個人会社に対して行われた借地権の譲渡を承諾した場合は、借地人が実権を掌握して当該会社の経営の衝に当る限りでは借地の使用状況も個人と会社とでは殆んど変わらないことを前提としているのが一般というべきであるから、反証のない限りは、地主の与えた右の承諾は、当該借地人が当該会社の経営者として借地権を行使する限度においてだけ与えられた、いわゆる制約の付いた承諾とみるべきものである。従つて、FがE社の代表取締役就任することないし会社経営の任に当ることについて、Bの承諾が認められない以上、Y社はE社への賃借権の譲渡についてBの承諾があつたからといつて、これをもつてXら賃貸人たる地位の承継人に対抗しうるものではない。」（原文中の訴訟当事者と訴外をアルファベットに置き換えた）。

### ③ 判決

判決③は、まず、賃貸人から会社への賃借権の譲渡・転貸を賃貸人が承

諾したのちに、当初の賃借人が当該会社に対して支配権を及ぼし得なくなった場合における賃借権の帰趨について、以下のような理論を述べた。

「民法六一二条が賃借権の無断譲渡転貸を禁止しているゆえんのもの、賃貸借が当事者間の信頼関係に基づいて成立していることを当然の前提とし、無断譲渡、転貸がこの信頼関係を裏切る点をとらえて賃貸借契約の解除原因としているのであるから、賃借権の譲渡転貸につき賃貸人の承諾が認められない場合でも、背信的行為と認めるに足りない特段の事情がある場合は、民法六一二条の解除権が発生しない反面、法形式上同一法人格の賃借権の承継に過ぎない場合でも、賃貸人が当初の賃借人との間の信頼関係から賃借人個人と実質上選ぶところのない個人会社ないし同族会社であるからこそその設立する会社への賃借権の譲渡、転貸を承諾したような事実関係のもとでは、当初の賃借人が右会社に対し全くその支配権を及ぼし得なくなつた時点において、新たに賃借権の譲渡ないし転貸があつたと解するのが相当であるので、賃借権の譲渡ないし転貸と目すべき会社経営権の異動について、改めて賃貸人の了解を得られない場合は、賃借権の無断譲渡ないし転貸といわざるを得ない…。」。

その上で、判決③は上記の理論を本件事案に適用し、「C…はY社経営につき全く権限を失つたとみるべきであり、その後改めて賃貸人の了解を得たことの主張立証のない本件においてはY社はかつてCからE社への賃借権の譲渡の際Bの承諾があつたことをもつて、Xに対抗し得ないといわねばならない。」(原文中の訴訟当事者と訴外をアルファベットに置き換えた)と判示してY社の控訴を棄却し、Xによる本件建物取去請求と本件土地明渡請求等を認めた。

### 3 最判平成8年10月14日

#### (1) 序

賃借人から賃借権の譲受人・転借人に対する支配の消滅が実際に問題に

なるのは、(a)「賃借人は個人（自然人）、賃借権の譲受人・転借人は法人」、および、(b)「賃借人も賃借権の譲受人・転借人も法人」、という2つの場合である。判決②（III2（1））（転借人は株式会社）と判決③（III2（2））（賃借権の譲受人は有限会社、のちに株式会社に組織変更）の事案は上記(a)の場合に該当する。判決②の事案と判決③の事案とは、賃借権の譲受人・転借人である会社の代表取締役が交代したことによって賃借人から当該会社に対する支配が消滅した点で共通している。

会社の経営者の交代が賃貸借契約に及ぼす影響<sup>7</sup>について判示した判決として、最判平成8年10月14日<sup>8</sup>（以下、「平成8年最判」という）がある。平成8年最判の事案は、土地の賃借人である小規模な有限会社における持分全部の譲渡と経営者の交代が賃借権の譲渡に当たるか否かが争われた、というものである<sup>9</sup>。平成8年最判が扱ったのは、本稿の検討対象とは異なり、賃借権の譲渡について賃貸人の承諾がない事案であるが、平成8年最判は、法人が賃借物を使用収益している場合における賃借権譲渡の事実の有無の判断に関する理論を提示している点で、IIIの問題と密接に関連している。そこで、以下では、IIIの問題の検討に先立って、平成8年最判を取り上げる。

## （2）事案

平成8年最判の事案は、次のとおりである。

---

<sup>7</sup> この問題に関する従来の学説と下級審判決について、後藤元伸「判批」リマックス16号（1998年）43～44頁、和根崎直樹「判批」判タ978号（1998年）81頁、山下郁夫「判批」最判解民平成八年度（下）（1999年）795～796頁、金子敬明「判批」法協118巻3号（2001年）470～473頁、三角比呂「判批」伊藤眞＝加藤新太郎編『判例から学ぶ民事事実認定』（有斐閣、2006年）（ジュリ増刊）203～204頁を参照。

<sup>8</sup> 民集50巻9号2431頁、判時1586号73頁、判タ925号176頁、法時69巻3号118頁、金判1009号3頁、金法1477号42頁。

<sup>9</sup> 平成8年最判に関連して、賃借人たる法人の経営実体が変わった場合における民法612条2項による解除の可否について検討するものとして、菅野佳夫「判批」判タ941号（1997年）77～78頁、河内宏「判批」民商116巻6号（1997年）968～971頁、後藤・前掲注（7）45頁、原田・前掲注（1）（新借地借家法講座第1巻）359～364頁。



昭和45年、Y 有限会社（以下、「Y 社」という）は、A との間で、A 所有の土地（以下、「本件土地」という）につき、普通建物の所有を目的とする賃貸借契約（以下、「本件賃貸借契約」という）を締結し、本件土地上に建物（以下、「本件建物」という）を建築所有して、本件土地を占有していた。昭和60年、A が死亡し、A の子 B が本件土地を相続した。本件土地は3筆の土地であるが、平成3年12月4日、X<sub>1</sub> 有限会社（以下、「X<sub>1</sub> 社」という）は本件土地のうちの2筆を、X<sub>2</sub> 有限会社（以下、「X<sub>2</sub> 社」という）は本件土地のうちの1筆を、それぞれ B から買い受けた。

Y 社は、貨物自動車運送事業等を目的とする有限会社であり、設立時以来の代表取締役である Z（上告補助参加人）が経営を担当し、Y 社の持分はすべて Z とその家族が所有して、役員も同人らとその親族で占められていた。同年9月20日、Z とその家族は、その所有する Y 社の持分全部を個人で運送業を営んでいた C に売り渡し、同日付けで Y 社の役員全員が退任した。そして、C が Y 社の代表取締役に就任し、C の家族がその他の役員に就任した。同日以後、C が中心となって Y 社の経営を行い、Y 社は、従前からの自動車と従業員に C が運送業に使用していた自動車と従業員を加え、本件土地と本件建物を使用して従前と同様の運送業を営んでいる。

本件訴訟において、X<sub>1</sub> 社と X<sub>2</sub> 社は、Y 社に対して、所有権に基づいて本件建物の取去と本件土地の明渡しとを求め、Y 社は土地賃借権の抗弁を主張した。Y 社の抗弁に対して、X<sub>1</sub> 社と X<sub>2</sub> 社は、再抗弁として、賃借権の無断譲渡を理由とする本件賃貸借契約の解除と信頼関係の破壊を理由とする本件賃貸借契約の解除とを主張した。

(3) 第1審判決（静岡地判平成5年7月27日）

第1審判決は、次のように判示して、賃借権の無断譲渡を理由とする解除の主張を斥けた。

「Y 社の如き個人的色彩の強い会社においては、会社経営者の個性と言

うのは、相互の信頼関係を前提とする不動産賃貸借の特質からすると最も重視されなければならないところである。[改行（筆者注）]従って、本件の如き賃貸借契約においては、実質的には、経営者が賃借権を有するものとも考えられ、経営者が変更すると、旧経営者から新経営者に賃借権が譲渡されたと考えることができないではない。[改行（筆者注）]しかし、本件の場合、代表者がZからCに変わり、その社員に変更があったとしても、その前後をとおして、法人格に変更はないわけであるから、右事実のみで、賃借権の譲渡があったとすることはできない。[改行（筆者注）]よって、X社らのこの点を理由とする解除の主張は採用できない。」（原文中の訴訟当事者と訴外をアルファベットに置き換えた）。

他方で、信頼関係の破壊を理由とする解除の主張について、第1審判決は、まず、本件土地の賃料の値上げ等をめぐるBとZとの間のトラブルにより、BとZ（形式的にはY社）との間の信頼関係は破綻に瀕していたところ、Y社の経営権のCへの譲渡によって信頼関係は完全に失われたとして、Bに本件賃貸借契約の解除権が発生したことを認めた。そして、その後、本件土地の所有権を承継取得したX<sub>1</sub>社とX<sub>2</sub>社は、解除権を有するというBの地位も承継取得したとして、X<sub>1</sub>社とX<sub>2</sub>社の解除により本件賃貸借契約は消滅したと判示し、賃借権の譲渡についてBの承諾を得た等のY社の主張を斥けた上で、本件建物の取去請求と本件土地の明渡請求とを認めた。

（4） 控訴審判決（東京高判平成5年12月15日）

Y社が東京高裁に控訴したが、東京高裁は、Y社の持分全部を含めたY社の営業の一切のZからCに対する「譲渡の前後を通じて、Y社の法人格は形式的には同一性を保持しているとはいえ、Y社のごとき小規模な個人会社においては、賃借人である経営者と地主との個人的な信頼関係に基づいて不動産賃貸借契約が締結されるのが通常であり、経営者が経営から完全に撤退して新経営者が経営を担当し、不動産を使用するに至ることは、

その実質に着眼すれば、旧経営者から新経営者に対し賃借権の譲渡がなされたものというべきであるから、実体的にはZからCに対し、本件土地の賃借権が譲渡されたものとみるのが相当である。」(本文中の訴訟当事者と訴外をアルファベットに置き換えた)として、賃借権の無断譲渡を理由とするX<sub>1</sub>社とX<sub>2</sub>社による解除の主張を認めた上で、賃借権の譲渡についてBの承諾を得た等のY社の主張を斥けて、控訴を棄却した。

(5) 上告審判決

Y社が上告し、最高裁は次のように判示して、破棄差戻しの判決を言い渡した。

「民法六一二条は、賃借人は賃貸人の承諾がなければ賃借権を譲渡することができず、賃借人がこれに反して賃借物を第三者に使用又は収益させたときは、賃貸人は賃貸借契約を解除することができる旨を定めている。右にいう賃借権の譲渡が賃借人から第三者への賃借権の譲渡を意味することは同条の文理からも明らかであるところ、賃借人が法人である場合において、右法人の構成員や機関に変動が生じて、法人格の同一性が失われるものではないから、賃借権の譲渡には当たらないと解すべきである。そして、右の理は、特定の個人が経営の実権を握り、社員や役員が右個人及びその家族、知人等によって占められているような小規模で閉鎖的な有限会社が賃借人である場合についても基本的に変わることはないのであり、右のような小規模で閉鎖的な有限会社において、持分の譲渡及び役員交代により実質的な経営者が交代しても、同条にいう賃借権の譲渡には当たらないと解するのが相当である。賃借人に有限会社としての活動の実体がなく、その法人格が全く形骸化しているような場合はともかくとして、そのような事情が認められないのに右のような経営者の交代の事実をとらえて賃借権の譲渡に当たるとすることは、賃借人の法人格を無視するものであり、正当ではない。賃借人である有限会社の経営者の交代の事実が、賃貸借契約における賃貸人・賃借人間の信頼関係を悪化させるものと評価

され、その他の事情と相まって賃貸借契約解除の事由となり得るかどうかは、右事実が賃借権の譲渡に当たるかどうかとは別の問題である。賃貸人としては、有限会社の経営者である個人の資力、信用や同人との信頼関係を重視する場合には、右個人を相手方として賃貸借契約を締結し、あるいは、会社との間で賃貸借契約を締結する際に、賃借人が賃貸人の承諾を得ずに役員や資本構成を変動させたときは契約を解除することができる旨の特約をするなどの措置を講ずることができるのであり、賃借権の譲渡の有無につき右のように解しても、賃貸人の利益を不当に損なうものとはいえない。」。

「前記事実関係によれば、Y社は、Zが経営する小規模で閉鎖的な有限会社であったところ、持分の譲渡及び役員交代によりZからCに実質的な経営者が交代したものと認められる。しかしながら、Y社は、資産及び従業員を保有して運送業を営み、有限会社としての活動の実体を有していたものであり、法人格が全く形骸化していたといえないことは明らかであるから、右のように経営者が交代しても、賃借権の譲渡には当たらないと解すべきである。」（原文中の訴訟当事者と訴外をアルファベットに置き換えた）。

#### (6) 平成8年最判の理論

IIIの問題との関連において、平成8年最判の理論は次のように整理することができる。

- (a) 賃借人たる法人の構成員や機関に変動が生じて法人格の同一性は失われないため、このような変動は賃借権の譲渡には当たらず、このことは、賃借人が小規模で閉鎖的な有限会社である場合にも基本的に妥当する。
- (b) 賃借人に有限会社としての活動の実体がなく法人格が形骸化しているという事情がない場合に、経営者の交代を賃借権の譲渡に当たるとすることは賃借人の法人格を無視するものである。

- (c) 賃借人たる有限会社の経営者の交代が賃貸人・賃借人間の信頼関係を悪化させ、その他の事情と相まって解除事由となり得るかどうかは、経営者の交代が賃借権の譲渡に当たるかどうかとは別問題である<sup>10</sup>。

#### 4 検討

- (1) 賃借人が法人の場合における賃借権の譲渡・転貸の事実の有無についての判断

賃借人が法人の場合における賃借権譲渡の事実の有無の判断をめぐって平成8年最判が提示した理論について、どのように考えるべきであろうか。

まず、民法612条2項の「第三者に賃借物の使用又は収益をさせた」という文理からは、賃借物を使用収益する主体が変更していない場合には賃借権の譲渡・転貸の事実是否定される、という帰結が生じ、次に、法人を権利主体として認める我が国の法制度からは、同一の法人が賃借物の使用収益を継続している場合には使用収益の主体の変更は否定される、という帰結が生じると解すべきである。したがって、賃借人が法人である場合に、賃借人の法人格について同一性が維持されている場合には賃借権の譲渡の事実を否定するという平成8年最判の理論は、同項の文理、および、法人を権利主体とする我が国の法制度との両方に適合的であるといえることができる。

平成8年最判は、賃借人たる小規模な有限会社による土地賃借権（借地権）の譲渡に関する事案を扱ったものであるが、法人は種類を問わず権利主体とされること、および、民法612条2項は賃借物の種類による区別も賃借権の譲渡と転貸との間の区別も設けていないことに鑑みて、会社の種類のみならず法人の種類を区別せずに、賃借人が法人である場合には、借地と借家のいずれについても、賃借人の法人格について同一性が維持され

---

<sup>10</sup> 賃貸人と賃借人との間の信頼関係の破壊が認められる場合について、山下・前掲注(7)798～799頁を参照。

ている場合には賃借権の譲渡・転貸の事実是否定されると解するべきである。換言すると、賃借人が法人である場合には、賃借権の譲渡・転貸の事実の有無は、賃借人の法人格について同一性が維持されているか否かによって判断される、ということになる<sup>11</sup>。

(2) 賃借人から賃借権の譲受人・転借人に対する支配が消滅した場合における賃貸借の帰趨

前述(III2)のように、判決②と判決③は、賃借人から賃借権の譲受人・転借人に対する支配の消滅が賃貸借に影響を及ぼすと解している。すなわち、賃借人から賃借権の譲受人・転借人に対する支配が消滅した場合において、賃借物を使用収益する主体が変更していないにもかかわらず、判決②は、賃貸人の承諾ある転貸は「もはや承諾なき転貸に化するものと解すべきである」とし、判決③は、「新たに賃借権の譲渡ないし転貸があつたと解するのが相当である」とした。

しかし、III3(1)で挙げた、(a)「賃借人は個人(自然人)、賃借権の譲受人・転借人は法人」、および、(b)「賃借人も賃借権の譲受人・転借人も法人」、という2つの場合において、賃借権の譲渡・転貸について賃貸人の承諾があるときは、法人(上記(a)の場合は賃借権の譲受人・転借人、上記(b)の場合は賃借人と賃借権の譲受人・転借人とのうちの一方または双方)の代表者の変更等によって賃借人から賃借権の譲受人・転借人に対する支配が消滅しても、賃借人の法人格について同一性が維持されているか否かによって賃借権の譲渡・転貸の事実の有無を判断するという解釈(III4(1))に対応させて、同一の法人による賃借物の使用収益が継続している

---

<sup>11</sup> 平成8年最判の理論の適用について、会社の種類・性質による区別を否定する見解として、原田・前掲注(1)(新借地借家法講座第1巻)363頁、会社以外の法人も対象とすることに肯定的な見解として、山下・前掲注(7)799頁、金子・前掲注(7)478頁、借地と借家の区別に否定的な見解として、升田純「判批」NBL630号(1997年)70頁、池田=吉岡・前掲注(1)159頁、金子・前掲注(7)478頁、借地と借家を区別する見解として、菅野・前掲注(9)78頁、賃借権の譲渡と転貸とを区別する見解として、菅野・前掲注(9)79頁。

限り、賃借権の新たな譲渡・新たな転貸の事実は否定され、賃貸人が承諾した賃借権の譲渡・転貸（賃借権の適法な譲渡・適法転貸）に基づく賃貸借が継続していると解するべきである。

その結果、この場合には、賃貸人は、賃借権の無断譲渡・無断転貸を理由として賃貸借契約を解除することはできず、かつ、賃借権の譲受人・転借人の賃借権を否定することもできない、ということになる。

もっとも、解除の可能性について平成8年最判が言及した内容に対応させると、法人たる賃借人または賃借権の譲受人・転借人の代表者の交代等によって賃借人から賃借権の譲受人・転借人に対する支配が消滅したことを契機として、賃貸人と賃借人との間の信頼関係が悪化し、その他の事情と相まって信頼関係が破壊された結果、賃貸人による解除が認められる、という可能性はある。しかし、その場合の解除は、民法612条2項による解除ではないため、信頼関係が破壊されたという事実について賃貸人が立証責任を負うと解される<sup>12</sup>。

## IV 賃借人の支配が及ばない者に対する賃借権の譲渡・転貸の適法性

### 1 序

IIIで検討した「賃借人から賃借権の譲受人・転借人に対する支配の消滅が賃貸借に及ぼす影響」という問題に類似する問題として、賃貸人が賃

---

<sup>12</sup> 平成8年最判の事案についての同旨の見解として、河内・前掲注(9)966頁、吉田克己「判批」中田裕康ほか編『民法判例百選II債権』（第6版、有斐閣、2009年）（別冊ジュリ196号）119頁、渡辺達徳「判批」窪田充見＝森田宏樹編『民法判例百選II債権』（第8版、有斐閣、2018年）（別冊ジュリ238号）123頁。判例は、賃借権の無断譲渡・無断転貸を背信行為と認めるに足りない特段の事情の存在について、賃借人が立証責任を負うとしている（最判昭和41年1月27日民集20巻1号136頁、判時440号32頁、判タ188号114頁（無断転貸の事案）、最判昭和43年3月29日裁判集民90号845頁、判時517号49頁（賃借権の無断譲渡の事案））。

借権の譲渡・転貸を承諾した場合には、賃借人の支配が当初から及んでいない者に対する賃借権の譲渡・転貸も適法性を有するか、という問題がある。これらの2つの問題は、前者の問題（IIIの問題）では、賃貸人の承諾時に存した賃借人から賃借権の譲受人・転借人に対する支配がのちに消滅した場合が対象になるのに対して、後者の問題では、賃借人から賃借権の譲受人・転借人に対する支配が当初から存しない場合が対象になる点で異なっている。

賃借人の支配が及ばない者に対する賃借権の譲渡・転貸の適法性が問題になるのは、IIIで検討対象にした場合と異なり、賃貸人が賃借権の譲渡・転貸を承諾した時点において、賃借権の譲受人・転借人が確定していない、という場合である。その典型例として、賃貸借契約に、賃貸人が賃借権の譲渡・転貸を承諾する旨の特約が含まれている場合を挙げることができる。IVでは、このような問題について検討する。

## 2 東京地判平成31年4月25日（判決①，II2を参照）

II2で取り上げた東京地判平成31年4月25日（判決①）の事案は、前述のように、使用目的を住居とし、かつ、転貸を承諾する旨の特約がある借家契約について、転借人が借家で民泊を行ったことを理由とする用法違反による解除の効力が問題になった、というものである。

判決①の事案における民泊は、転借人（賃借人の知人が代表取締役を務める会社）が民泊運営会社に委託する形で行われた再転貸であり、宿泊者は不特定多数の者だったため、賃借人も転借人も再転借人に対して支配を有していなかった。IVの問題との関連において判決①の事案で問題になるのは、転貸の適法性ではなく再転貸の適法性であるが、判決①の事案は、賃借人も転借人も再転借人に対して支配を有していなかったという点で、IVの検討対象である「賃借人の支配が及ばない者に対する賃借権の譲渡・転貸の適法性」という問題とも関連している。



### 3 検討

IIIにおける「賃借人から賃借権の譲受人・転借人に対する支配の消滅が賃貸借に及ぼす影響」についての検討では、賃借権の譲渡・転貸の事実の有無についての解釈が問題になったのに対して、IVにおける検討では、賃借権の譲渡・転貸の事実の存在が前提となっているため、賃借権の譲渡・転貸の事実の有無は問題にならず、賃借権の譲渡・転貸についての賃貸人の承諾の解釈（賃貸人の承諾の射程についての解釈）が問題になる。

それでは、賃借権の譲受人・転借人に対する賃貸人の支配の有無との関連で、賃借権の譲渡・転貸についての賃貸人の承諾は、どのように解されるべきであろうか。

賃貸借契約は、賃貸人（賃貸借契約締結後の賃貸人）が賃借を希望する者（賃貸借契約締結後の賃借人）を信頼した結果として、両者間の信頼関係に基づいて締結される。そして、相手方が確定している賃借権の譲渡・転貸を賃貸人が承諾する場合には、賃借人に対する賃貸人の信頼に加えて、賃借権の譲渡・転貸の相手方として予定されている者に対する賃貸人の信頼も承諾の基礎になっているといえることができる。

他方で、賃借権の譲受人・転借人が確定していない場合には、賃貸人から賃借権の譲受人・転借人に対する現実の信頼は、物理的に存しえない。それにもかかわらず、相手方が確定していない賃借権の譲渡・転貸を賃貸人が承諾するのは、賃貸人が、当該賃借人から賃借権の譲渡・転貸をされる相手方なら当該賃借人と同様に信頼することができると判断し、さらに、実際に賃借権の譲渡・転貸がなされた場合には、当該賃借人が、賃借権の譲渡・転貸の結果として賃貸人に不利益が及ぶことがないように賃借権の譲受人・転借人に対して必要に応じて影響力を行使するであろう、と予想したからであると考えられる。賃貸借が信頼関係に基づく継続的契約であることに鑑みると、賃貸人のこのような意思は合理的であるといえることができる。

そうだとすると、相手方が確定していない賃借権の譲渡・転貸を賃貸人が承諾した場合には、賃借人は、賃借権の譲渡・転貸の相手方の選択について、自らが影響力を行使することができる者、すなわち、広い意味での自己の支配が及ぶ者という制限を受ける、と解するべきである。そのような賃借権の譲渡・転貸の相手方は、通常は、賃借人との間に何らかの人的関係が存する者であろう。

判決①の事案における民泊では、宿泊者（再転借人）は、転借人（賃借人の知人が代表取締役を務める会社）の委託を受けた民泊運営会社を通して民泊の契約を締結した不特定多数の者であり、その結果、賃借人も転借人も再転借人（宿泊者）に対して支配を有していなかった。判決①の事案においては、IVの問題との関連では転貸ではなく再転貸が問題になるが、上記の本稿の立場によると、判決①の事案における民泊（再転貸）は賃貸人の承諾の対象外と解されるため、再転貸としての適法性を否定されることになる<sup>13,14</sup>。もっとも、上記の本稿の立場からは、転貸について賃貸人の承諾があっても民泊は常に適法性を否定される（違法転貸になる）、というわけではなく、民泊であっても、賃借人の知人が宿泊する場合のように、賃借人の支配が及ぶ者が宿泊する場合には、転貸について賃貸人の承諾があれば、転貸としての適法性が認められる。

以上を整理すると、賃貸人が賃借権の譲渡・転貸を承諾した時点において賃借権の譲受人・転借人が確定していなかった場合には、賃借人の支配が及ばない者に対する賃借権の譲渡・転貸は、賃貸人の承諾の対象外であるために適法性を否定されて賃借権の無断譲渡・無断転貸になり、賃借権の当該譲渡・当該転貸について背信行為と認めるに足りない特段の事情がない限り、賃貸人は民法612条2項によって賃貸借契約を解除することができる、ということになる。

---

<sup>13</sup> 判決①の事案において、原告Xは当該民泊について再転貸としての適法性を問題にしなかった。

<sup>14</sup> 拙稿・前掲注(4)20～21頁。

## V 賃貸人と賃借権の譲受人との間の人的関係の消滅を理由とする解除

### 1 序

III と IV では、賃借人から賃借権の譲受人・転借人に対する支配という、賃借人と賃借権の譲受人・転借人との間の関係に関連して生じる問題を検討したのに対して、V で検討するのは、賃貸人と賃借権の譲受人との間の関係に関連して生じる問題である。

山口地宇部支判平成3年3月14日<sup>15</sup>（以下、「判決④」という）は、賃借権の譲渡を承諾した賃貸人が、賃貸人と賃借権の譲受人たる株式会社との間の人的関係が消滅したことを受けて、賃貸借契約の解除等、複数の根拠を挙げて賃貸土地の明渡等を請求した、という事案を扱ったものである。判決④の事案を契機として、賃貸人が賃借権の譲渡を承諾していても、賃貸人と賃借権の譲受人との間の人的関係が消滅した場合には、賃貸人は賃貸借契約を解除することができるか、という問題を設定することができる。そこで、V では、判決④を取り上げたのち、このような問題について検討する。

### 2 山口地宇部支判平成3年3月14日（判決④）

#### (1) 概要

判決④の事案は、土地を賃借していた株式会社が、営業部門の一部を分離して新たな株式会社（新会社）を設立し、賃貸人（個人（自然人））の承諾を得て賃借権を新会社に譲渡したのち、新会社の役員が交代した結果、賃貸人と新会社の役員との間に人的な関係がなくなったところ、賃貸人が承諾の存在を否定したほか、信義則上の義務違反による信頼関係の破壊を理由とする賃貸借契約の解除等を主張して、賃貸土地上の建物の収去と賃

---

<sup>15</sup> 金判 870 号 36 頁。

貸土地の明渡等を請求した、というものである。

判決④は、賃借権の譲渡についての賃貸人の承諾の存在を認めた上で、賃貸土地の使用状況は従前と変わりがなく、賃貸人が損害を受けた事実もないことを理由に、賃借人による信義則上の義務違反を否定して、賃貸人の請求を棄却した。

## (2) 事案

1 昭和39年以来、AはB株式会社（以下、「B社」という）に土地（以下、「本件土地」という）を賃貸していたが（以下、「本件賃貸借」という）、昭和44年6月2日に死亡し、相続人である $X_1 \cdot X_2 \cdot X_3$ （以下、「Xら」という）が、各3分の1ずつの割合で本件土地を相続し、Aが有していた賃貸人たる地位を承継した。

昭和53年2月24日、B社はC株式会社（以下、「C社」という）に吸収合併され、C社は本件土地の賃借権を承継取得した。その後、C社は、労務対策等のために事業部門の一部を分離して新会社（のちのD株式会社（以下、「D社」という））を設立することにし、昭和55年12月上旬頃、本件土地の賃借権をC社からD社に譲渡することについてXらに承諾を求めたところ、Xらはこれを承諾した。昭和56年3月26日、D社が成立し、同年4月1日頃、C社は本件土地上の建物（以下、「本件建物」という）と本件土地の賃借権とをD社に譲渡した。

同年4月2日、D社の代表取締役、取締役および監査役が辞任し、新たな代表取締役、取締役および監査役がそれぞれ就任するとともに、D社の商号がE株式会社（以下、「E社」という）に変更された。C社の代表取締役だったFは、Aと古くから親交があり、 $X_1$ とも親しかったが、D社の新たな代表取締役、取締役および監査役は、いずれもXらとの間に人的関係がない者だった。E社の商号は、同年6月11日、Y株式会社（以下、「Y社」という）に変更された。

2 Xらは、Y社が本件土地上に本件建物を所有して本件土地を占有し

ていることを理由に、本件土地の所有権に基づき、Y社を相手として、本件建物の取去と本件土地の明渡等を請求する訴訟（以下、「本件訴訟」という）を提起した。本件訴訟において、Y社は、抗弁として、本件土地の賃借権をC社からD社に譲渡することについてXらの承諾を得た等と主張した。

それに対して、Xらは、再抗弁として、①実質と実体がFと関係のない者への本件土地の賃借権の譲渡について承諾した事実はない、②仮に承諾したとしても、(a)Y社がFと実質上関係のある会社であると誤信したため、承諾の意思表示は錯誤により無効である、(b)賃借権の譲渡を受ける会社がFと関係のある会社であるかのように欺いて承諾が得られたことをY社が知っていたため、詐欺を理由として承諾の意思表示を取り消す、(c)本件土地の借主がFと関係のない会社になることという解除条件が成就したことによって承諾の効力が消滅した、と主張したほか、③Y社はXらとの間に人間関係がないにもかかわらず、法を悪用して本件賃貸借関係に侵入してきたものであり、賃貸借契約関係に横たわる信義則上要求される義務に違反して信頼関係を破壊した、として本件賃貸借契約を解除する旨の意思表示をした。

### (3) 判決

判決④は、「Xらの承諾のもとに本件土地の賃借権がC社からD社に譲渡されたことが明らかである」とした上で、Xらの上記再抗弁②(a)については、「仮に、Xらとその主張のように誤信したとしても、それはXらが右承諾の意思表示をなすについての動機に錯誤があったものに過ぎず、しかも、Xらとその動機を右承諾に際し、相手方であるC社に対して表示した事実を認めるに足りる証拠はないから、法律行為の要素に錯誤があったものとはいえない。」とし、また、Xらの上記再抗弁②(b)と②(c)については証拠がないとして、Xらの上記再抗弁②(a)～(c)を、いずれも斥けた。

さらに、判決④は、以下のように判示してXらの上記再抗弁③を斥け、

XからY社に対する本件建物の取去請求と本件土地の明渡請求とを棄却した。

「本件土地のものと賃借人であったB社、C社や設立当初のD社がAまたはFの意のままに運営されたいわゆる個人会社であったとは認め難く、また、X<sub>2</sub>（第一回）、X<sub>1</sub>（第一回）各本人尋問の結果によれば、本件土地の賃借人がY社になってからも本件土地の使用状況は従前と変わりがなく、またY社が本件土地を使用するようになったことによってXらが損害を受けた事実もないことが認められるから、右に認定したような事情があるにしても、Y社がXらに対し、信義則上の義務に反する行為をしたとは認められない。」（原文中の訴訟当事者と訴外をアルファベットに置き換えた）。

### 3 検討

1 賃貸人と賃借権の譲受人との間の人的関係が消滅したことを理由として、賃貸人は賃貸借契約を解除することができるか、という問題は、賃貸人も賃借権の譲受人も個人（自然人）である場合、賃貸人も賃借権の譲受人も法人である場合、および、賃貸人と賃借権の譲受人とのうちの一方は個人（自然人）であり、他方は法人である場合のいずれにおいても生じる可能性があるが、この問題が生じる典型例は、判決④の事案のように、賃借権の譲受人たる法人の代表者が交代したことによって、当該法人の旧代表者を通して形成された賃貸人たる個人（自然人）と当該法人（賃借権の譲受人）との間の人的関係が消滅した、という場合であると考えられる。そこで、以下では、このような場合を念頭に置いて、この問題を検討する。

2 まず、賃借権の譲受人たる法人の代表者が交代しても、賃貸借の目的物を使用収益している主体が変更するわけではない。したがって、賃借権の譲渡・転貸の事実を存しないため、賃貸人は、民法612条2項によって賃貸借契約を解除することはできない（III4（2）を参照）。

3 次に、賃借権の譲受人たる法人は、代表者を変更しない義務を賃貸人に対して負っていないため、代表者が交代したことをもって債務不履行があったとすることはできない。もっとも、賃借権の譲受人たる法人の代表者が賃貸人と人的関係のない者に代わることによって、賃貸人から当該法人に対する信頼が低下することはありうる。しかし、それは、信頼の低下に過ぎず、そのような信頼の低下のみをもって信頼関係破壊の事実を認めることはできないと解される。以下のとおりである。

賃貸人と人的関係を有する者が代表者を務める法人に対する賃借権の譲渡を賃貸人が承諾するのは、その背景に、賃貸人と当該法人の代表者との間に人的関係が存するという事情があるとしても、それに加えて、賃貸人が当該法人を信頼したからである。賃貸人が当該法人を信頼しなければ、賃貸人と当該法人の代表者との間に人的関係が存しても、賃貸人は当該法人に対する賃借権の譲渡を承諾しないであろう。

かかる事情に鑑みると、賃貸人と賃借権の譲受人たる法人の代表者との間に人的関係が存することは、賃貸人から当該法人に対する信頼を補強する事実、すなわち、賃貸人から当該法人に対して、賃貸借にとって必要とされる水準を超える信頼を生じさせる事実であるということが出来る。そうだとすると、賃貸人と当該法人の代表者との間に人的関係が存することによって、賃貸人から当該法人に対してプラスアルファの信頼が生じていることになる。

このような状況のもとで、当該法人の代表者が賃貸人と人的関係のない者に代わり、その結果、当該法人の旧代表者を通して形成されていた賃貸人と当該法人との間の人的関係が消滅しても、プラスアルファの信頼が消滅して信頼の水準が通常の水準になった、というにとどまる。したがって、これをもって、信頼関係が破壊されたと評価することはできない。信頼関係破壊の事実が認められるためには、当該法人の代表者が賃貸人と人的関係のない者に代わったことに加えて、相当程度のマイナス評価を受ける事

実が生じることが必要である。そのような事実が生じていない場合には、信頼関係破壊の事実は認められず、賃貸人は賃貸借契約を解除することができないと解するべきである。

なお、賃貸人と賃借権の譲受人たる法人との間に人的関係があることを反映して、賃料が通常より低く設定されている等、当該法人の利益になる内容が賃貸借契約に含まれていることもありうる。そのような場合には、当該法人の代表者が交代したことによって、当該代表者を通して形成されていた賃貸人と当該法人との間の人的関係が消滅すると、当該法人の利益になる契約内容を維持する理由が消滅するという問題が生じる。しかし、この問題は、賃料増額請求（借地借家法 11 条, 32 条）等に基づく契約内容の変更によって対処されるべきであり、このような問題が生じる場合であっても、賃貸人による賃貸借契約の解除を認める必要はない。

4 ところで、前述 (V2) のように、判決④の事案において、賃貸人は、賃借権の譲受人たる会社が賃借権譲渡当時の同社代表取締役（賃貸人と親交のあった者）と関係のない会社になる、という解除条件が成就したことを理由として、賃借権の譲渡についての承諾の効力が消滅した、と主張した。判決④は、証拠を否定して賃貸人の主張を斥けたが、そもそも、賃貸人は、賃借権の譲渡を承諾するにあたり、賃貸人と賃借権の譲受人との間における人的関係の存続を条件とすること、換言すると、賃貸人と賃借権の譲受人との間の人的関係の消滅を解除条件とすることができるであろうか<sup>16</sup>。また、この点が肯定されるとしたら、そのような条件が成就した場合の効果について、どのように考えるべきであろうか。

まず、賃借権の譲渡を承諾するか否かは賃貸人の自由であるため、賃貸人は賃借権の譲渡を解除条件付きで承諾することもできる。しかし、上記のような解除条件が成就しても、賃借権の当該譲渡について賃貸人の承諾

---

<sup>16</sup> 類似の特約として、平成 8 年最判（前掲・最判平成 8 年 10 月 14 日）は、賃借人たる会社が「賃貸人の承諾を得ずに役員や資本構成を変動させたときは契約を解除することができる旨の特約」に言及している（III3 (5)）。



がないことになるにとどまり、賃貸人による賃貸借契約の解除が認められるためには、賃貸人と賃借権の譲受人との間の信頼関係が破壊されることが必要であると解される。すなわち、上記のような解除条件の存在は、信頼関係破壊の事実の有無を判断する際に考慮される1つの事情に過ぎず、そのような解除条件の成就のみを理由として賃貸人が賃貸借契約を解除することは認められない。

5 以上のように、賃貸人と賃借権の譲受人との間の人的関係が消滅しても、賃貸人は、そのことのみを理由として賃貸借契約を解除することはできず、また、賃貸人が、賃貸人と賃借権の譲受人との間の人的関係が消滅することを解除条件として賃借権の譲渡を承諾し、その後、当該解除条件が成就しても、賃貸人は当然には賃貸借契約を解除することはできない、と解すべきである。その結果、賃貸人と賃借権の譲受人との間の人的関係が消滅したという事実のみでは、賃貸人は賃借権の譲受人の賃借権を否定することはできないことになる。

## VI 賃借権の再譲渡・再転貸の許容性

### 1 序

下級審判決には、転貸を承諾した賃貸人が、無断再転貸と転借権の譲渡とを理由として賃貸借契約を解除し、解除の効力が争われた、という事案を扱ったものがある。そこでは、賃貸借契約の一部解除の可否についても論じられているが、VIでは、賃借権の譲渡・転貸についての賃貸人の承諾との関連のみに着目し、そのような下級審判決の事案を契機として生じる問題として、賃借権の譲渡・転貸について賃貸人の承諾がある場合に賃借権の再譲渡・再転貸は許容されるか、という問題を検討する。

## 2 大阪地判昭和39年2月20日（第1審判決）と大阪高判昭和46年11月25日（控訴審判決）（判決⑤と判決⑥）

### (1) 概要

大阪地判昭和39年2月20日<sup>17</sup>（第1審判決。以下、「判決⑤」という。）と大阪高判昭和46年11月25日<sup>18</sup>（判決⑤の控訴審判決。以下、「判決⑥」という。）の事案の概要は、土地の賃借人が賃貸人の承諾を得て賃借土地を8人に転貸したのち、転借人の1人が転借土地を再転貸し（原告は転貸とし、第1審判決は転借権譲渡とし、控訴審判決は転貸としている）、転借人の1人（前出の転借人とは別の転借人）が土地の転借権を譲渡した（原告は賃借権譲渡とし、第1審判決は転貸とし、控訴審判決は再転貸としている）ところ、賃貸人が、無断転貸・賃借権の無断譲渡を理由として原賃貸借契約を解除した上で、賃借人に対して賃貸土地の明渡しを請求し、賃貸土地上に建物を所有するすべての転借人に対して各転借地上の各所有建物の取去と各占有部分（敷地）の明渡しとを請求した、というものである。

第1審の大阪地裁は、転借人の行為の責任を賃借人に追及することを妥当とする特段の事情について主張立証がないとして、賃貸人は転借人による転借権譲渡・無断再転貸を理由に賃借人に対して賃貸借契約を解除することはできないと判示した。

賃貸人（原告）が大阪高裁に控訴したところ、大阪高裁は、原判決の一部を取り消して、再転貸（第1審判決は転借権譲渡としている）された土地についてのみ賃貸借の解除（一部解除）を認め、再転貸された土地のみの明渡等を原賃借人に命じる判決を言い渡した。

### (2) 事案

本件事案では、被告が多数おり、原告が複数の請求をしているが、以下では、再転貸・賃借権譲渡（転借権譲渡）を理由とする解除に関連する部

---

<sup>17</sup> 下民15巻2号307頁、判タ163号194頁。

<sup>18</sup> 判時660号51頁。

分のみを取り上げる。

昭和 29 年 3 月 19 日、X は自己所有の土地（以下、「本件土地」という）を Y<sub>1</sub> に賃貸した（以下、「本件賃貸借契約」という）。昭和 30 年頃、Y<sub>1</sub> は、本件土地上に複数の分譲住宅を建築し、各分譲住宅（以下、「本件各建物」という）を A、および、Y<sub>2</sub>～Y<sub>7</sub> にそれぞれ譲渡した。譲渡にあたり、Y<sub>1</sub> は、X の承諾を得て、本件各建物の敷地部分を A、および、Y<sub>2</sub>～Y<sub>7</sub> にそれぞれ転貸した。分譲住宅の譲受人の 1 人である A は、自己所有の分譲住宅を Y<sub>8</sub> に売却して、その敷地部分の転借権を Y<sub>8</sub> に譲渡した（X は、「転貸」としている。以下、「本件転借権譲渡」という。）。また、Y<sub>5</sub> は、自己所有の分譲住宅の一部を B に売却して、その敷地部分を B に転貸した（X は、賃借権譲渡としている。以下、「本件転貸」という。）。

その後、X は、(a) Y<sub>1</sub> が、昭和 35 年 4 月 1 日以降、X に無断で Y<sub>8</sub> に本件土地の一部を転貸して（本件転借権譲渡。第 1 審判決は、転借権譲渡としている。）、これを Y<sub>8</sub> に使用させたことを理由に、内容証明郵便をもって同年 9 月 7 日に Y<sub>1</sub> に対して本件賃貸借契約を解除する旨の意思表示をし、同月 9 日に解除の意思表示が Y<sub>1</sub> に到達した、および、(b) 仮に上記(a)の解除が認められないとしても、Y<sub>1</sub> が、昭和 30 年 11 月 30 日頃、X に無断で B に本件土地の一部につき賃借権を譲渡して（本件転貸。第 1 審判決は、転貸としている。）、これを B に使用させたことを理由に、本訴において、Y<sub>1</sub> に対して本件賃貸借契約を解除する旨の意思表示をした、等と主張して、Y<sub>1</sub> に対して本件土地の明渡等を請求するとともに、Y<sub>2</sub>～Y<sub>8</sub> に対して、所有権に基づいて本件各建物の取去と本件土地中の各自の占有部分の明渡しとを請求した。

それに対して、Y<sub>1</sub> は、A による本件転借権譲渡と本件転貸に自分が関与していないことを理由に、X は本件転借権譲渡と本件転貸との責任を Y<sub>1</sub> に問うことはできない等と主張して、X による請求を争った。

(3) 第1審判決（判決⑤）

判決⑤は、次のように判示して、 $Y_1 \sim Y_7$ に対するXの請求を棄却した。「賃貸人の承諾をえて適法に転貸せられた土地の賃貸借においては、転借人の行為の責任を賃借人に追及することを妥当とする特段の事情が存しない限り、賃貸人は転借人の無断再転貸又は転借権譲渡を理由として賃借人に対し土地の賃貸借契約を解除しえないものと解するのが相当であるから、かかる特段の事情につき主張立証のない本件において、Xは先に認定したAの転借権譲渡及び $Y_5$ の転貸を理由として $Y_1$ に対し本件土地の賃貸借契約を解除することはできないものというべきである。」（原文中の訴訟当事者と訴外をアルファベットに置き換えた）。

他方で、判決⑤は、 $Y_8$ がAから分譲住宅を買い受けるにあたり、その敷地部分の転借権譲渡（本件転借権譲渡）についてXの承諾を得なかったことを理由に、 $Y_8$ は転借権の取得をXに対抗しえないとして、Xから $Y_8$ に対する $Y_8$ 所有建物の取去請求とその敷地の明渡請求とを認めた。

(4) 控訴審判決（判決⑥）

Xが控訴し、判決⑥は原判決（判決⑤）の一部を取り消した。

まず、判決⑥は、原判決と同様に、本件土地の一部の $Y_8$ への転貸（第1審判決は転借権譲渡としている）について、Xの承諾の存在を否定した上で、 $Y_1$ が、無断転貸禁止特約があること、および、 $Y_8$ への転貸についてXの承諾がないことを知りながら、Aから $Y_8$ への本件土地上建物の売却について積極的に便宜を図り、その敷地部分を $Y_8$ に直接転貸したことを理由として、 $Y_8$ への無断転貸について、信頼関係を破壊しないといえるような特段の事情はなかったとした。

次に、判決⑥は、 $Y_1$ が複数の分譲住宅を複数の者に譲渡するにあたり、「その敷地ごとに区分された土地につき転貸借関係が成立して、地主であるXも、その転貸借関係を個別的に承諾し、目的土地の区分使用を承認したもので」あり、「それ以後は、本件土地は、地上建物の位置関係に従っ

た区分に基いてのみその使用関係が個々の的に形成されることが予定されることになったとする。そして、「賃借地の利用関係が、賃貸人、賃借人双方の間で分割的使用を予定し、かつこの使用関係の変動に関し直接賃貸人が介入して個別的使用条件を定めるようになった一種の分割的土地使用関係については、その他前認定のような事情のもとにおける本件土地利用関係については」、本件土地のうちの分割された1区画（本件土地のうちの僅かな割合の区画）についての無断転貸は、「本件賃貸借の前認定の実質と、分割使用関係における他の使用者の利益を充分勘案すべき必要との点から」、「その余の部分の使用関係の基本を為す賃貸人であるXと、賃借人であるY<sub>1</sub>間の信頼関係には直ちに影響を及ぼさず、この部分の信頼関係まではいまだ破壊されるに至っていないものと認めるのが相当であ」（原文中の訴訟当事者をアルファベットに置き換えた）と判示し、本件賃貸借契約のうちY<sub>8</sub>に無断転貸された土地に関する部分についてのみ解除の効力が生じるとして、XからY<sub>1</sub>に対する本件土地の明渡請求のうち、Y<sub>8</sub>に無断転貸された土地の明渡請求のみを認めた。

### 3 検討

#### (1) 序

賃借権の譲渡・転貸について賃貸人の承諾がある場合に賃借権の再譲渡・再転貸は許容されるかという問題は、賃借権の譲渡・転貸を承諾した賃貸人の意思表示の問題（賃貸人の承諾の射程の問題）である。そして、賃貸人の意思は、賃借権の譲渡・転貸を承諾したときに、賃借権の譲受人・転借人が確定していた場合と、賃借権の譲受人・転借人が確定しておらず、実際に賃借権の譲渡・転貸がなされるかどうかとも不確定だった場合とで異なると考えられる。そこで、以下では、これらの2つの場合を分けて、この問題を検討する。

#### (2) 賃貸人が賃借権の譲渡・転貸を承諾したときに賃借権の譲受人・

転借人が確定していた場合

はじめに、賃貸人が賃借権の譲渡・転貸を承諾したときに賃借権の譲受人・転借人が確定していた場合には、賃貸人は賃借権の当該譲受人・当該転借人に対する賃借権の譲渡・転貸を承諾したにとどまり、それ以外の者に対する賃借権の譲渡・転貸は承諾の対象になっていないと解される。したがって、この場合には、賃借権の再譲渡・再転貸は許容されない。

判決⑥は、前述（**VI2**（4））のように、再転貸の許容性を否定して、再転貸された土地について賃貸借契約の解除（一部解除）を認めたと、判決⑥の事案（判決⑤の事案）では、賃貸人が転貸を承諾したときに転借人が確定していたため、本稿の立場からも、判決⑥の事案（判決⑤の事案）においては、判決⑥と同様に再転貸の許容性を否定することになる。

（3） 賃貸人が賃借権の譲渡・転貸を承諾したときに賃借権の譲受人・転借人が確定していなかった場合

1 次に、賃貸人が賃借権の譲渡・転貸を承諾したときに、賃借権の譲受人・転借人が確定しておらず、実際に賃借権の譲渡・転貸がなされるかどうか不確定だった、という場合における賃借権の再譲渡・再転貸の許容性について検討する。

**IV3** で述べたように、相手方が確定していない賃借権の譲渡・転貸を賃貸人が承諾するのは、賃貸人が、当該賃借人から賃借権の譲渡・転貸をされる相手方なら当該賃借人と同様に信頼することができるかと判断し、さらに、実際に賃借権の譲渡・転貸がなされた場合には、当該賃借人が、賃借権の譲渡・転貸の結果として賃貸人に不利益が及ぶことがないように賃借権の譲受人・転借人に対して必要に応じて影響力を行使するであろう、と予想したからであると考えられる。**IV3** では、賃貸人のこのような意思に照らして、相手方が確定していない賃借権の譲渡・転貸を賃貸人が承諾した場合には、賃借人は、賃借権の譲渡・転貸の相手方の選択について、自らが影響力を行使することができる者という制限を受けると解したが、賃

借権の再譲渡・再転貸の許容性についても、同様の視点から判断されるべきである。

2 まず、賃借権の再譲渡の許容性について検討する。

相手方が確定していない賃借権の譲渡について賃貸人が承諾した場合には、賃借人は、賃借権を譲渡する相手方の選択について、前述のように、自らが影響力を行使することができる者という制限を受けると解されるが、賃借人（当初の賃借人）は、自らが影響力を行使することができる者に賃借権を譲渡しても、賃借権の譲受人に対してと同様に賃借権の再譲受人に対しても影響力を行使することができるとは限らない。賃借権の譲受人と異なり、賃借権の再譲受人は当初の賃借人の譲渡契約の相手方ではないため、当初の賃借人と賃借権の再譲受人との間には賃貸借契約をめぐる直接の接点がないからである。とりわけ、賃借権が、譲渡後に長期間が経過してから再譲渡された場合には、当初の賃借人と賃借権の再譲受人との間には何らの接点も存しないことが少なくないであろう。両者間に接点が無ければ、当初の賃借人が賃借権の再譲受人に対して影響力を行使することは困難である。そうすると、賃借人に対する信頼を基礎として賃借権の譲渡を承諾した賃貸人が、賃借権の再譲渡についてまで承諾する意思を有していたと考えることはできない。したがって、賃借権の再譲渡は、賃借権の譲渡についての賃貸人の承諾の対象外であると解される。

その結果、賃貸人が賃借権の譲渡を承諾したときに、賃借権の譲受人が確定しておらず、実際に賃借権が譲渡されるかどうかとも不確定だった、という場合には、賃借権の再譲渡は許容されないことになる。

3 次に、再転貸の許容性について検討する。ここでも、賃借権が譲渡された場合と同様に、賃借人は転借人に対して影響力を行使することができる、という状況が前提となる。賃借人が、自らが影響力を行使することができない者に賃借物を転貸した場合には、前述（IV3）のように、当該転貸は賃貸人の承諾のない転貸（違法転貸）になると解されるからである。

賃借物が転貸された場合には、賃借権が譲渡された場合と異なり、賃借人は賃貸借契約から離脱せず、賃借人の地位にとどまる。その結果、転借人が再転借人に対して影響力を行使することができるなら、賃借人は、転借人に対する影響力を媒介として、少なくとも間接的に再転借人に対して影響力を行使することができる。また、賃借人が転借人または再転借人に対して影響力を行使しなかったことによって、賃貸人と賃借人との間の信頼関係が破壊された場合には、賃貸借契約が解除される可能性が生じ、賃借人の地位が不安定になる。したがって、賃借人としては、賃貸人との間の信頼関係を維持するために、必要に応じて積極的に再転借人に対して影響力を行使しようとすることになる。

このような状況は、賃借人に対して信頼を有している賃貸人にとっての、再転貸についての不安を解消する。そうすると、相手方が確定していない転貸を賃貸人が承諾した場合には、当該承諾は再転貸についての承諾も含んでいと解することができる。ただし、賃貸人は賃借人が再転借人に対して必要に応じて影響力を行使することを予想して転貸を承諾するのであるから、再転借人は、賃借人が直接、または、転借人を通して間接的に影響力を行使することができる者、すなわち、賃借人または転借人の影響力が及ぶ者に限定される。例えば、判決①（II2）の事案におけるように、転借人が民泊運営会社に委託して不特定多数の者を宿泊者とする民泊を行うような形態の再転貸は、本稿の立場からは、賃貸人の承諾の対象外となる。なぜなら、賃借人にとっても転借人にとっても、再転借人（民泊を利用した宿泊者）に対して影響力を行使することは困難だからである。

4 以上を整理すると、賃貸人が賃借権の譲渡・転貸を承諾したときに、賃借権の譲受人・転借人が確定しておらず、実際に賃借権の譲渡・転貸がなされるかどうか不確定だった、という場合には、賃借権の再譲渡は許容されないが、賃借物の再転貸は、再転借人が賃借人または転借人の影響力の及ぶ者であるときに限り許容される、ということになる。



## VII おわりに

本稿では、賃借権の譲渡・転貸について賃貸人の承諾がある場合に生じる、賃借権の譲渡・転貸をめぐる問題を検討した。II～VIで検討した5つの問題のうち、IIで検討した問題は、賃借権の譲渡・転貸を承諾した賃貸人の意思解釈（賃貸人の承諾の射程についての解釈）と賃貸借契約の特約の解釈とに関連し、IIIで検討した問題は、賃借権の譲渡・転貸の事実の有無についての解釈に関連する。IVとVIで検討した問題は、賃借権の譲渡・転貸を承諾した賃貸人の意思解釈（賃貸人の承諾の射程についての解釈）に関連し、Vで検討した問題は、解除原因の有無についての解釈に関連する。また、IIIとVで検討した問題は時間の経過によって生じる問題であり、賃貸借が継続的契約関係であることを反映している。

いずれの問題についても、賃貸人による賃貸借契約の解除の可否が具体的な争点になるが、個別の事案において、本稿が提示した解釈によって賃借権の譲渡・転貸が賃貸人の承諾の対象外であると判断されても、それだけでは賃貸人による解除は認められず、賃貸人による解除が認められるためには、さらに、賃借権の当該譲渡・当該転貸に伴って賃貸人と賃借人との間の信頼関係が破壊されたと評価しうることが必要である。したがって、本稿が提示した解釈によって、賃貸人による賃貸借契約の解除の可否についての結論が直ちに出るわけではない。

賃貸人の承諾がある場合における賃借権の譲渡・転貸をめぐることは、裁判例が少ないこともあり、学説では余り論じられていないが、本稿で取り上げたように、多様な問題が生じる可能性がある。本稿は、そのような問題について、主として、賃借権の譲渡・転貸を承諾した賃貸人の意思解釈（賃貸人の承諾の射程についての解釈）や賃借権の譲渡・転貸の事実の有無についての解釈に基づいて検討したものである。