
■□■ 賃貸不動産経営管理士 ■□■

■□■ 転貸借契約 ■□■

転貸借契約

(質問) 無断転貸は無効になる？

(回答) 有効ですが解除できる状態になります

(記事内容)

【転貸とは？】

転貸とは、賃借人が賃貸借の目的物を第三者に賃貸することをいいます。転貸の場合には、賃借人は依然として賃借人の地位にあります。
たとえば、建物の賃貸管理の手法(サブリース契約)としてよく活用されています。オーナーからマンションを一括して借り上げ入居者に転貸し、入居者が支払う賃料の数パーセントを管理手数料として取得します。

【勝手に転貸できるの？】

転貸するには賃貸人の承諾が必要です。賃貸借契約は、売買契約等とは異なり1回で終了する取引ではなく、長期間にわたり継続することが前提となっています。また、賃貸人は、賃借人の属性(法人か個人か、その人柄、賃料支払能力等)を考慮して契約を結びます。つまり、当事者の信頼関係を基礎においた契約関係といえるので、賃貸人の承諾が要件となっています。

【無断で転貸するとどうなるの？】

賃借人が賃貸人の承諾を得ずに、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ます。ただし、その場合でも、賃借人のその行為が賃貸人に対する背信的行為と認めるに足らない特段の事情がある場合においては、解除権は発生しません(最判昭和 28 年 9 月 25 日)。これを信託関係破壊の法理といいます。

【転借人の過失で賃貸物件が焼失したら？】

転貸人は、原賃貸人との関係では賃借人の立場になることから、転借人は賃借人(転貸人)の履行補助者となります。そのため、転借人の故意・過失は賃借人(転貸人)の故意・過失と同視され、転借人の過失により賃貸物件を焼失した場合、原賃貸人との関係では賃借人(転貸人)が責任を負います。

【転借人の義務は直接の転貸人に対してだけ？】

転借人は、原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、原賃貸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います。転借人が直接履行する義務を負うのは、原則として、転貸につき原賃貸人の承諾がある場合です。

原賃貸人が転借人に請求することができるのは、原賃貸借契約で定めた賃料の額までの範囲内の転借料です。たとえば、原賃貸借契約の賃料が月額 40 万円で、転貸借契約の賃料が月額 30 万円の場合、原賃貸人が請求することができるのは月額 30 万円までで、残額の 10 万円は転貸人に請求できるとどまります。

なお、転借人は、転借料の前払いをもって原賃貸人に対抗することができません。

【原賃貸借が債務不履行で解除されたら？】

原賃貸借契約が債務不履行により解除されると、転貸借契約は原賃貸借契約を前提に成立しているので、転借人は寄って立つ基礎を失うこととなります。したがって、原賃貸人が転借人に対して賃貸物の返還を請求した時に、転貸人の転借人に対する債務の履行不能により終了します。その際、原賃貸人は転借人に催告する必要がありません。

【原賃貸借契約が合意解除されたら？】

原賃貸人と賃借人(転貸人)とが原賃貸借契約を合意により解除した場合は、転借人に対抗できません。つまり、転借人を直ちに退去させることはできません。

【原賃貸借が期間満了によって終了したら？】

駐車場の賃貸借のように民法が適用される場合は、期間を定めて契約した以上、原則としてその期間が満了したときに終了します。原賃貸借契約を前提とする転貸借契約も、原賃貸借契約が終了することで終了します。

それに対して、借地借家法が適用される借家の場合は、原賃貸借契約が期間満了または解約申入れにより終了するとき、原賃貸人は、原賃貸借契約の終了を転借人に通知しなければ、原賃貸借契約の終了を転借人に対抗することができません。通知があれば、転貸借契約は通知後6カ月を経過すれば終了します。原賃貸人は、期間満了または解約申入れの際には賃借人(転貸人)のみならず転借人の使用継続に対しても異議を述べる必要があります。

(過去問題にチャレンジ！)

【問 題】サブリース方式による賃貸管理業務に関する次の記述のうち、正しいものはどれか。(2019 年度問 20)

- 1 所有者が転貸借を承諾している場合、所有者と転借人(入居者)の間に契約関係が生じる。
- 2 所有者が転貸借を承諾しており、賃貸借契約の月額賃料が10万円、転貸借契約における月額賃料が12万円の場合、所有者が転借人(入居者)に対して12万円の支払を請求したときは、転借人(入居者)は12万円の支払義務を負う。
- 3 所有者が転貸借を承諾していない場合、転貸借契約は無効である。
- 4 所有者が転貸借を承諾しており、その転貸借契約が終了した場合、所有者は転借人(入居者)に対して敷金返還義務を負わない。

正解:4

1× 所有者(原賃貸人)が転貸借を承諾している場合であっても、所有者と転借人(入居者)の間に契約関係が生じるわけではありません。

2× 転借人は12万円ではなく、10万円の支払義務を負います。

3× 所有者(原賃貸人)が転貸借を承諾していない場合であっても、転貸借契約が無効となるわけではありません。

4○ 問題文のとおりです。

※「賃貸住宅管理業務等の適正化に関する法律」が改正され、新法が2021年6月に施行されます。

弊社メルマガの過去問題やバックナンバーに記載の法律は、記事執筆時点のものとなります。

筆:Ken ビジネススクール代表 田中謙次