

Legal professional corporation 27
2016.03 vol. 27

GRACE News Letter

CONTENTS

●法改正コラム	民法改正 ー賃貸借契約(2)ー	弁護士 大武 英司
●知的財産権コラム	商標権 ー商標権の効力が及ぶ範囲(1)ー	弁護士 森田 博貴
●家事コラム	遺産分割の諸問題③ ～不動産の評価と分割方法～	弁護士 茂木 佑介
●グレイス・ニュース	セミナー開催のお知らせ/事故専門部からのお知らせ	
●事務員紹介	「お客さまを全力でサポート致します」	事務員 碓井 晶子

TOPICS ✨ 法改正コラム

第13回 民法改正 ー賃貸借契約(2)ー

弁護士
大武 英司



今月も、先月に引き続き、賃貸借契約に関する重要な改正点について触れさせて頂きます。今回は賃貸借契約の問題のうち、「転貸」についてご説明致します。

「転貸」とはいわゆる「また貸し」のことを指します。例えば、A(貸与人)がB(賃借人)に建物を貸していたところ、BがC(転借人)にその建物を貸すことを言います。民法は「賃借人は、貸与人の承諾を得なければ賃借物を転貸することができない」と定めております。つまり、Aの承諾のないままBがCに転貸すること(「無断転貸」といいます)は不合法であり、AはBに対して賃貸借契約を解除できるだけでなく、Cに対して賃借物の返還(明渡し)を求めることができます。言い換えれば、また貸しをしたBはAから契約を解除されるだけでなく、Cに対しても迷惑をかける結果となる訳です。

それでは、ここからはBがしっかりAの承諾を得てCに転貸した場合を考えます。

仮にBが適法に転貸したとしても、AB間の賃貸借契約が別の事情で解除された場合にCはそれでもAから目的物を借り続けることができるでしょうか、という問題です。

この問題について、現行民法には明確な規定がありませんでしたが、判例が存在していたため、その判例

の考えを改正民法で明文化することとなりました。具体的には、Bが賃料不払いなどの債務不履行によりAから契約を解除された場合と、AB間の合意により解除された場合で、Cの立場が区別されることとなります。

考え方としては、次のとおりです。

すなわち、CはAが転貸を承諾している以上、適法な転借人として保護されなければなりません。他方で、Bが債務の不履行(例えば、Aに対する賃料不払い)となっている場合にまでCの保護を優先して、AがBとの契約に拘束されるとしたのでは、むしろAに酷といえます。

そこで、ABが賃貸借契約を合意解除した場合にはCは返還義務を負わず、Bの債務不履行によってAB間の賃貸借契約が解除された場合にはCは返還義務を負うこととしました。

いずれにしても、転貸は複雑な法律問題となりますので、是非とも細心の注意を払ってください!