

(4) 当事者の変更

ア 賃借権の譲渡

賃借人と譲受人との契約で、賃借人の権利義務を全て譲受人に移転させること

イ 目的物の転貸

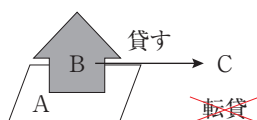
賃借物を第三者に貸すこと

論点 借地上建物の賃貸

借地上の建物を賃貸するだけでは、敷地の転貸に当たらない（大判昭8.12.11）  司H29  司H20-24-3, H22-24-7, H24-26[予10]-I

（理由）

- ①土地賃貸人は、建物所有のために土地を賃貸した以上、その建物の利用に伴う敷地の利用は当然甘受しなければならない
- ②建物を土地賃借人自身が利用するか、建物賃借人が利用するかで、原則として敷地の利用形態に違いは生じない



ウ 賃借権の譲渡、目的物の転貸には賃貸人の承諾が必要（612 I）

無断譲渡・無断転貸がされ、現実使用収益された場合、無催告で解除することができる（612 II）  予H30-11-イ

∴ 賃貸借契約は当事者の個人的信頼関係を基礎とする継続的法律関係であるところ、無断譲渡・無断転貸がされた場合には、信頼関係が破壊されるのが通常である

 Advance 無断譲渡転貸解除（612 II）と譲渡担保 司H21-16-イ

借地上の建物が譲渡担保に供されても、それだけでは建物敷地について賃借権の譲渡・転貸がされたことにはならないが（最判昭40.12.17）、譲渡担保権者が目的建物の引渡しを受け使用収益する場合には、譲渡担保権設定者による受戻権の行使が可能であっても、建物敷地について賃借権の譲渡・転貸に当たる（最判平9.7.17）

∴ 612条は、賃貸借契約における当事者間の信頼関係を重視して、賃借人が第三者に賃借物の使用又は収益をさせるためには賃貸人の承諾を要するものとしている

→賃借人が賃借物を無断で第三者に現実使用又は収益させることが、正に契約当事者間の信頼関係を破壊する行為となる

∴ 譲渡担保権設定者が従前どおり建物を使用している場合には、賃借物たる敷地の現実の使用方法、占有状態に変更はないから、当事者間の信頼関係が破壊されるということはいえない

→一方で、譲渡担保権者が建物の使用収益をする場合には、敷地の使用主体が代わることによって、その使用方法、占有状態に変更を来し、当事者間の信頼関係が破壊される

✓ 借地上の建物を譲渡した場合も賃借権の譲渡に当たる

∴ 借地権も従たる権利として移転する（87 II 類推）  19頁

論点 従たる権利（87条2項と借地上建物の譲渡）

 **論証** 162頁

✓ 借地権については裁判所の許可で代替可能（借地借家19、20）  司H28-35-ウ

そのほか、借地条件の変更、増改築、借地契約の更新後の建物の再築についての裁判所の判断権が定められている（借地借家17、18）  判4-I

 **問題** 第43問  **論証** 162頁

- ✓ 信託関係破壊の法理は逆の方向にはたらく場合もある
→無催告解除ができる場合 (542 I ⑤) (288頁)

I 一般論

問題の所在：賃借権の無断譲渡、無断転貸がなされた（使用収益がなされた）場合、賃貸人は、無条件で常に解除することができるか？

【判例】（最判昭28.9.25等）＝原則として無催告解除が可能であるが、無断譲渡（無断転貸）がされても、なお賃借人の当該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（当事者間の信託関係を破壊するとはいえない特段の事情）がある場合は解除することができない（特段の事情の立証責任は、賃借人の側にある） 信

サ/4-7,H30-25-オ

→即物的・物質的な信託関係だけでなく、人的な信託関係も含む
ex. 賃借人が転貸で高額の中間利得を得ている、転借人の職業・品位・素行等に問題がある

（理由）

- ①無制限の解除を認めると、賃借人に酷である
- ②賃貸借契約は当事者の個人的信託関係を基礎とする継続的法律関係であるから、信託関係が破壊されていない場合には解除権を制限すべき

II 特段の事情が認められる具体例

- i 譲渡・転貸に営利性がなく、その動機もやむを得ない場合
ex. 近親者間における譲渡、転貸（最判昭44.4.24、最判昭40.9.21）
- ii 譲渡・転貸が軽微な場合
ex. 一時的な、又は僅少部分の間貸し（最判昭31.5.8）
- iii 使用収益の実態が変わらない場合
ex. 個人営業の法人成り（最判昭38.10.15、最判昭39.11.19）
cf. 法人の経営者が交代した場合には、法人格に変更はないから、原則として、賃借権の「譲渡」には当たらない（最判平8.10.14 【百選II 53】）

Advance 解除に関する特約と信託関係破壊の法理

賃貸借契約においては、例えば、賃借人が1か月分でも賃料の支払を怠った場合には、無催告解除ができる又は当然解除となるとする特約が入れられる場合が多い

→このような場合についても、判例は、信託関係破壊の法理を適用し、信託関係破壊の有無及びその程度によって、当該特約の効力の有無を判断している（最判昭43.11.21、最判昭51.12.17） 信 司H30-27-オ

論点 信頼関係破壊の法理と「軽微」(541ただし書)

問題 第38問 論証 163頁

事 例：建物の借主が1か月分の賃料を支払わない場合、催告解除(541本文)できるか？

「軽微」か否かは、信頼関係が破壊されたといえるか否かにより判断する

論点 信頼関係破壊の法理と「催告をしても契約をした目的を達するのに足りる履行がされる見込みがないことが明らか」(542 I ⑤)

問題 第43問 論証 164頁

✓ 542条1項5号の他に2号を挙げる見解もある

事 例：建物の借主の建物の利用状況が劣悪な場合、無催告解除(542 I 柱書)できるか？

「催告をしても契約をした目的を達するのに足りる履行がされる見込みがないことが明らか」(542 I ⑤)か否かは、信頼関係が破壊されたといえるか否かにより判断する(最判昭27.4.25参照)

エ 承諾譲渡

賃借人の契約上の地位が一体として譲受人に移転する
→譲渡人(旧賃借人)は賃貸借契約から離脱する

オ 承諾転貸

転借人は賃貸人に対し直接に義務を負う(613 I)

ex. 賃料支払義務(賃貸人は、賃借人が転借人に対して有する転賃料債権を、転賃人が賃貸人に負担する賃料の範囲内で、転借人に対しても行使できる) 司H27-25-I, H30-25-7

→転賃人の転借人に対する請求権と賃貸人の転借人に対する請求権は、連帯債権となると解されている(東京地判平14.12.27)

cf. 転借人は賃貸人に対する権利は取得しない(613 I 前段反対解釈)

司H27-25-I, H29-37[予15]-I, H30-25-I

ex. 賃貸人に対して修繕義務等の履行請求をすることはできない

司H28-22[予11]-I

✓ 賃料の前払(転賃借契約における転賃料請求権の支払期日前の支払、大判昭7.10.8)をもって賃貸人に対抗することができない(613 I 後段)