

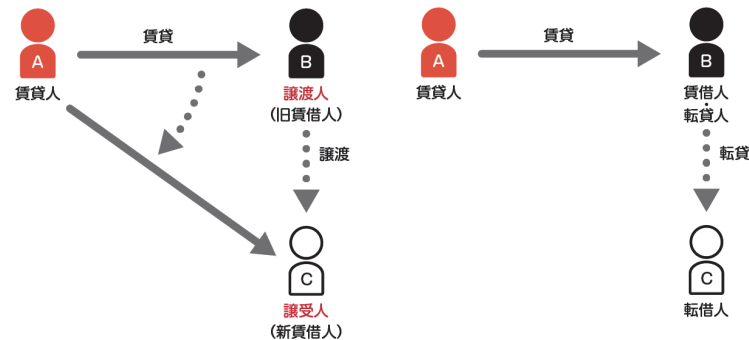
は、賃借人は契約の解除をすることができる（民法 607 条）。

⑥ 賃借権の譲渡及び転貸

賃借人が、賃貸人と締結した賃貸借契約に基づく賃借人の地位を第三者に移転することを「賃借権の譲渡」という。

賃借権を譲渡すると、賃借人は賃貸借契約から離脱するとともに、賃借人の権利義務が第三者に移転する。

賃借人が賃借物を第三者に賃貸することを「転貸」という。転貸の場合、賃借人は賃貸借契約から離脱しない。



賃借人は、賃貸人の承諾がない限り、賃借権の譲渡、賃借物の転貸をすることができない（民法 612 条 1 項）。賃貸人の承諾なく賃借権を譲渡または賃借物を転貸した場合、賃貸人は賃貸借契約を解除することができる（同条 2 項）。

もともと、賃貸借契約は賃貸人と賃借人の信頼関係を基礎として成立しているものであることから、賃借権の無断譲渡または無断転貸であっても、賃借人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別の事情がある場合には、解除権は発生しないものとされている。



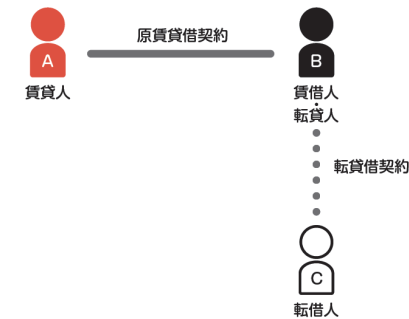
無断譲渡・転貸の禁止は民法上の原則であり、契約書に定められていなくても、賃借人は無断譲渡・転貸をしてはならない義務を負う（民法 612 条）。

第2章 転貸借（サブリース）

1 転貸借（サブリース）

転貸とは、賃借人が目的物を第三者にさらに賃貸することをいう。賃借人は、賃貸人の承諾を得なければ、賃借物を転貸することはできない（民法 612 条 1 項）。

賃貸人（原賃貸人）と賃借人（原賃借人・転貸人）との賃貸借契約が原賃貸借契約、賃借人（原賃借人・転貸人）と転借人との賃貸借契約が転貸借契約である。



2 原賃貸人と原賃借人の関係

原賃貸人は、転借人に対しても原賃借人（転貸人）の債務の範囲を限度として直接権利行使をすることができる（民法 613 条 1 項前段）、その場合でも原賃借人に対する権利行使が妨げられることはない（同条 2 項）。

転借人は原賃借人（転貸人）の履行補助者である（大阪高判昭 39.8.5、大判昭 4.6.19）。そのため、転借人の故意・過失は原賃借人（転貸人）の故意・過失と同視され、転借人が過失に基づき建物を毀損した場合、原賃貸人との関係では原賃借人（転貸人）が責任を負う（H29-8-イ、R02-12-イ）。