

建物転貸における実務上の問題点

バブル期に人気の火が付いたオフィスビルのサブリースや、近年話題に上がることの多い民泊。不動産を転貸するビジネスモデルは用途に応じて多数存在する。その問題点とは何か。

1 はじめに

オフィスビル、商業施設、居住用アパート等、建物の転貸がなされるケースは少なくありません。建物の転貸がなされている場合、賃借人兼転賃人（以下単に「転賃人」といいます。）は文字通り、賃借人の地位と転賃人（貸主）の地位の両方を兼ね備えています。そのため、転賃人は、賃借人として保護される場面と、貸主として転賃人から権利を主張される場面があります。また、賃借人、転賃人、転賃人という複数の当事者が登場することになりますから、権利関係も複雑になります。

本稿では、建物転貸において、実務上問題になる点をいくつかピックアップして検討してみたいと思います。

2 賃借人の承諾がない場合の問題

(1) 無断転貸の禁止

民法上、転貸は原則

として禁止されていますので、賃借人の承諾を得ずに無断で転貸してしまいますと、賃借人によって契約を解除されるリスクが生じます。この無断転貸の場面では、物件を第三者が利用している場合に、それが「転賃」といえるかどうか、すなわち「転賃」とは何かが問題となります。

(2) 同居

この転賃とは何かを考えると、あたり、実務上時々みられる「同居」について考えてみます。「同居」は法律用語ではありませんが、賃借人の占有から独立して利用するものではなく、賃借人に従属して建物を利用しているとみられる場合（具体例としては、賃借人の家族や関係会社など）に同居といわれます。反対に、第三者の占有が賃借人の占有とは独立している場合は、転賃となります。

しかし、一般的な建物の賃貸借契約書では、転賃に限らず、第三者に物件を使用又は占有させてはならないといった条項があることが多く、その場合には、無断「同居」の場合も契約違反となり、契約が解除されるリスクが生じます。

賃借人は、賃借人から、第三者を「同居」させることの承諾を求められることがあります。同居人は独立した占有をしないとしても、建物利用者が新たに増えることになり、慎重な判断が必要といえます。実務上は、例えばオフィスビル等では、同居人は賃借人の子会社に限る等、一定の場合に限定するのが妥当と思われると思います。

(3) 業務委託

他に、転賃にあたるかどうか問題になるケースとして、例えば店舗の賃貸において、賃借人が第三者に店舗運営を業務委託するような場合があります。これが転賃になるかどうかは、賃借人と第三者の間の契約内容や営

業の形態などに応じてケースバイケースで判断されます。

3 賃借人の承諾を得て転賃する場合の問題

(1) サブリース事業と借地借家法

賃借人の承諾を得て転賃する場合の一つとしてサブリース事業があります。その典型は、物件の所有者からサブリース業者が建物一棟を借り上げて第三者に転賃するといったものです。この場合も、賃借人と賃借人の間のマスターリース契約には借地借家法の適用があるとするのが判例です。不動産専門会社であるサブリース業者が賃借人の間で「サブリース業者が10年間賃料保証します」という契約をしていても、賃借人たるサブリース業者の権利として、賃借人に対して借地借家法に基づく賃料減額請求をすることができるとされています。賃借人は注意が必要です。

(2) マスターリース契約の終了と転賃借契約（サブリース契約）の帰趨

マスターリース契約

が終了したときに、転賃人は物件を明け渡さなければならないのでしようか。

マスターリース契約が賃借人（転賃人）の債務不履行（賃料不払いなど）により解除された場合は、賃借人は転賃人に対して明渡請求できません。しかし、マスターリース契約が賃借人と賃借人（転賃人）の間で合意解約された場合は、契約の終了を転賃人には対抗できず、転賃人は物件を明け渡すに使用を続けられます（改正民法613条3項）。

では、マスターリース契約が期間満了により更新されずに終了した場合はどうなるのでしょうか。賃借人と賃借人（転賃人）の共同事業的なサブリース事業において、賃借人は信義則上、マスターリースの終了を転賃人に対抗できないとした最高裁判例があります。この場合、賃借人は、転賃借契約の転賃人の地位を承継することになり得ますので、注意が必要です。

今月の筆者

●プロフィール
2002年弁護士登録。
企業法務全般（法律顧問業務）、不動産、相続、法人・個人の倒産等を主に取り扱い。不動産案件（売買、賃貸借に関する契約、トラバブル等）について日常的に多くの相談に応じている。



関口総合法律事務所
弁護士
尾原 央典

コラムのご感想・ご意見は下記まで!

一般社団法人不動産ビジネス専門家協会
東京都千代田区神田東松下町28番地
小林ビル101 (☎03-3527-1876)
http://www.fudosan-
pro.biz/