

工 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

才 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貸料債権を、転貸人が賃貸人に負担する賃料の範囲内で、転借人に対してても行使できる） 短 司H27-25-I,H30-25-ア

→転貸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、連帶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）

短 司H27-25-イ,H29-37[予15]-オ,H30-25-イ

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 短
司H28-22[予11]-I

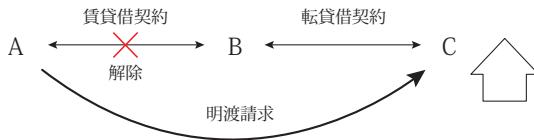
- 賃料の前払（転貸借契約における転貸料請求権の支払期日前の支払）をもって賃貸人に対する抗立てができない（613 I 後段）

論点 原賃貸借契約が解除された場合の転貸借関係の帰すう～合意解除

論証 156 頁

除 論 予H29.旧H19-2

- 事** 例：AはBと賃貸借契約を締結し、さらにBはAの承諾を得てCと転貸借契約を締結した。その後、AはBとの賃貸借契約を解除した



債務不履行解除ができる場合を除き、合意解除を転借人に対抗する
ことができない（613 III） 短 司H24-26[予10]-7,H30-25-ウ
→（転貸借関係は存続し、）原賃貸借契約はその限度で存続する

Advance その後の処理

その後の処理として、上記のように原賃貸借契約を存続させる方法の他、賃貸借関係を承継させる方法が考えられる（その場合、原賃貸借契約を承継するのか（CがBの地位に入る）、転貸借関係を承継するのか（AがBの地位に入る）さらに、結論が分かれうる）

Advance 類似判例

- a 土地賃貸人と賃借人との間において土地賃貸借契約を合意解除しても、土地賃貸人は、特別の事情がないかぎり、その効果を地上建物の賃借人に対抗できない（最判昭38.2.21） 短 司H22-24-イ
- b 借地上の建物に抵当権が設定されている場合において、借地契約を合意解除しても抵当権者に対抗できない（大判大11.11.24） 短 司H20-14-7,H26-14[予6]-1,H29-8-オ

借地権の存続期間の満了による場合、借地上の建物の賃借人には一定の保護が与えられている（借地借家35）

論点 原賃貸借契約が解除された場合の転貸借関係の帰すう～債務不履行解除

論 予H10-1

問題 第47問, 第50問

論証 156 頁

I 催告の要否

- A** **判例**（大判昭6.3.18、最判昭37.3.29、最判平6.7.18）=信義則 上代払の機会を与える必要があるような特段の事情がある場合を除き、転借人に対する催告を要せず、解除を対抗できる 短 司H22-24-ウ
(理由)

- ①債務不履行をされた原賃貸人の保護
- ②転貸借は、賃貸借の存在を前提とするものであって、転借人の地位はもともと原賃貸借の帰すうによって影響されるものであり、転借人もそのことを承知して転貸借契約を締結している
- ③賃貸人は転借人に何ら義務を負うものではない（613 I前段反対解釈）

建物転貸借において、建物の賃貸借が期間の満了又は解約の申入れによって終了する場合、転借人に対する通知義務が定められている（借地借家34-I）

- B** 学説=転借人に対する催告を必要とする

(理由) 債務不履行解除を装えば解除できてしまうのは不当

II 転貸借契約の終了時期

- 判例**（最判平9.2.25【百選II 64】）=原則として、転貸借は、賃貸人が転借人に対して目的物の返還を請求した時に、転貸人の転借人

原賃貸借契約が解除された場合には、転借権は原賃貸人に対抗できなくなる（最判昭36.12.21）ことに注意 論 旧H10-1 短 司 H22-23-オ

に対する債務の履行不能によって終了する（616の2参照） 司H24-26[予10]-イ,H29-16[予7]-I

→ただし、具体的な事案によっては、返還請求時以外の時点で履行不能になったと評価される場合もある（ex. 転貸人と転借人に密接な関係があり、転貸人の債務不履行及び解除の事実を転借人も認識していたような場合は、原賃貸借契約の解除時に、転貸借も履行不能によって終了すると評価し得る）

（理由）転貸人が賃貸人との間で再び賃貸借契約を締結するなどして、転借人が賃貸人に転借権を対抗し得る状態を回復することは、もはや期待できない

→転貸人の貸す債務が社会通念上履行不能に陥ったとみ得る

Advance 他人物賃貸借の終了時期 論 旧H13-1,H18-2

賃借人が真の権利者に目的物を返還したり、真の権利者との間で賃貸借契約を締結したときに履行不能になる（最判昭40.3.23、最判昭49.12.20。なお、土地賃貸借契約が債務不履行解除によって終了した場合の借地上の建物の賃貸借契約の終了時期について、最判昭45.12.24は、明渡義務が確定した時又は現実の明渡しを余儀なくされた時であるとしている）

∴ 他人物賃貸借契約は、転貸借契約と異なりもともと有効な処分権限を前提としない

→転貸借契約における貸す債務と異なり、所有者に対して対抗し得る状態にしておくことはその債務の内容に含まれていない

Advance サブリース契約と原賃貸借契約の更新拒絶による終了

判例は、サブリース契約（賃借人自身による使用収益を目的とする通常の賃貸借とは異なり、いわゆるデベロッパーなどの事業者が、第三者に転貸して収益を上げる目的の下に、不動産の所有者からその全部又は一部を一括して借り上げ、所有者に対して収益の中から一定の賃料を支払うことを保証することを内容とする）の事案において、原賃貸借契約が賃借人の更新拒絶により終了しても賃貸人が信義則上その終了を転借人に対抗することができないとした（最判平14.3.28【百選13】）

∴ サブリース契約では、転借人による使用収益が本来的に予定されている

∴ 賃貸人も転貸によって不動産の有効活用を図り、賃料収入を得る目的で賃貸借を締結し、転貸を承諾している

∴ 転借人はそのような目的で賃貸借が締結され、転貸の承諾がされることを前提に転貸借を締結し、転借人がこれを占有している

債務不履行解除の場合
は射程外