



大家さんビックリ! 第三者への無断転貸に 関するトラブル

弁護士 鈴木 大輔

Aさんは、東京都内の賃貸マンションに住んでいましたが、会社から北海道への転勤を命じられてしまいました。Aさんは、このマンションを2年間の転勤の間だけ誰かに貸して、東京に戻った後にまたそこに住もうと考えました。そこで、Aさんは、知人のBさんにマンションを又貸しすることにしました。

ところが、Aさんが北海道に来て3か月も経ったころ、東京の裁判所から訴状という書類が郵送されてきました。中を見てみると、「不動産の無断転貸」や「契約を解除する」「明け渡し」といったことが書かれていました。Aさんだけでなく、Bさんも訴えられているようです。また、指定された裁判の日東京の裁判所に出頭しなさい、放置すると不利になる、といったことも書かれています。

Aさんは慌てて弁護士に相談しましたが、弁護士の表情は曇っています。

◆——解説

本件のように大家さんに無断で第三者に又貸しすることを、無断転貸といいます。また、借りる権利（賃借権）そのものを第三者に譲渡することを、賃借権の無断譲渡といいます。いずれも、はっきりと賃貸借契約書で禁止されているのが通常ですが、仮に契約書に記載されていなかったとしても、法律（民法612条）で、無断転貸・無断譲渡があった場合には賃貸人は契約を解除することができると規定されています。

なぜなら、家やテナントの借主が誰であるのかということは、通常は大家さんにとってとても重要な事柄だからです。大家さんはその借主個人を信用して不動産を貸しているのですから、いつの間にか借主が第三者に変わっているというようなことがあっては非常に困るわけです。当該第三者がちゃんと家賃を払ってくれる人なのかも分からないし、不動産を適正に使用してくれる保証もありません。賃貸借契約は賃貸人と賃借人の信頼関係の上で長期間継続する契約ですから、無断転貸等を行えば、通常はこの信頼関係を破る行為と考えられるわけです。

ただし、無断転貸等を行ったとしても、「背信行為と認めるに足りない特段の事情」が認められる場合には、賃貸

人は契約解除ができないというのが裁判所の立場です。

しかしこれは、例えば、又貸しのごく短期間の一時使用にとどまるとか、建物のほんの一部の間貸しだったとか、親族を一時的に同居させたとか、いずれにしてもごく特殊な場合に限られます。

つまり、無断転貸等の場合、例外的に、それほど悪くなかったのだと裁判所に認めてもらえない限りは、原則どおり契約は解除されることになると考えておくべきです。

◆——結論

本件のAさんの場合も、上記のような例外的な事情も認められませんか、大家さんによる契約の解除は認められるでしょう。

裁判の手続きの中、あるいは手続き外での協議次第で、大家さんが転貸を認めてくれることもあるかもしれませんが、協議に応じてくれなければ、Aさんも、又借りをしたBさんも、本件マンションの中をきれいにしておいて大家さんに明け渡ししなければなりません。

このような争いを避けるためには、結局のところ、不動産の転貸・賃借権の譲渡をするに先立って、大家さんから事前の承諾を得ておき、かつ、それを書面にしておくことです。

なお私事で恐縮ですが、無断転貸がなされた結果、大家さんの知らない間にマンションの一室が暴力団事務所兼住居となっていたという事件を扱ったことがあります。部屋の中で組の名前の入った提灯や歴代組長?の写真が壁に並んで飾ってあるのを見たときの嫌～な気分は忘れられません。最終的に明け渡しをさせるまでには色々苦労がありましたが、それはさておき、賃貸人と賃借人の信頼関係が失われた究極的な事例といえるでしょう。

執筆者プロフィール

鈴木 大輔（すずき だいすけ）

弁護士（第二東京弁護士会）中央大学法学部卒業。

趣味は、スキー、登山、オートバイ。

所属 東京リベルテ法律事務所

<http://www.tokyoliberte.com/index.html>