

第22回

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、賃借人兼転貸人（以下単に「転貸人」といいます。）は、文字通り、賃借人の地位と転貸人の地位（貸主）の地位の両方を兼ね備えています。そのため、転貸人は、賃借人として保護される場面と、貸主として転借人から権利を主張される場面がありま

す。また、賃貸人、転貸人、転借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 賃貸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。

この無断転貸の場合では、物件を第三者が利用している場合に、それが「転貸」といえるのかどうか、すなわち「転貸」とは何かが問題となります。

(2) 同居
この転貸とは何かを考えるにあたり、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貸

となります。

しかし、一般的な建物賃貸借契約書では、転貸に限らず、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。

賃貸人は、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、建物利用者が新たな借主となることになり、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、一定の場合に限定的に認めるのが妥当と思われる。

(3) 業務委託
他に、転貸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。これが転貸になるかどうかは、賃借人と第三者の間の契約内容や営業の形態などに依りて判断する必要があります。

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、建物利用者が新たな借主となることになり、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、一定の場合に限定的に認めるのが妥当と思われる。

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、建物利用者が新たな借主となることになり、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、一定の場合に限定的に認めるのが妥当と思われる。

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、建物利用者が新たな借主となることになり、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、一定の場合に限定的に認めるのが妥当と思われる。

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、建物利用者が新たな借主となることになり、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、一定の場合に限定的に認めるのが妥当と思われる。

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、建物利用者が新たな借主となることになり、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、一定の場合に限定的に認めるのが妥当と思われる。

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、建物利用者が新たな借主となることになり、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、一定の場合に限定的に認めるのが妥当と思われる。

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、建物利用者が新たな借主となることになり、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、一定の場合に限定的に認めるのが妥当と思われる。

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、建物利用者が新たな借主となることになり、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、一定の場合に限定的に認めるのが妥当と思われる。

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、建物利用者が新たな借主となることになり、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、一定の場合に限定的に認めるのが妥当と思われる。

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、建物利用者が新たな借主となることになり、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、一定の場合に限定的に認めるのが妥当と思われる。

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、建物利用者が新たな借主となることになり、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、一定の場合に限定的に認めるのが妥当と思われる。

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、建物利用者が新たな借主となることになり、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、一定の場合に限定的に認めるのが妥当と思われる。

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、建物利用者が新たな借主となることになり、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、一定の場合に限定的に認めるのが妥当と思われる。

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う。
不動産案件（売買、賃貸借に関する契約、トラブル等）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/