

賃貸借の終了による転借人への明渡請求の可否

——「当事者距離関係」要素からの再構成——

田 高 寛 貴

- 一 はじめに——問題の所在
- 二 サブリース事例にみる転借人への明渡請求
- 三 終了事由と当事者関係からみた明渡請求の可否——判例の総合分析
- 四 結 語

一 はじめに——問題の所在

1 賃貸借の終了による転賃借の帰趨

転賃借は賃貸借の存在を前提とし、賃借人が有する権利の範囲で成り立つものである以上、賃貸借が終了すれば、たとえ転賃借が有効であっても、転借人は転借権を賃借人に対抗できないのが原則とされる。⁽¹⁾しかし、転借人が賃借人との関係で有効に転借権を取得するには賃借人の承諾がなければならず（民法六二二条一項）、そうして賃借人が転借人の存在を認めた転賃借である以上は、賃借人が賃借人との間で生じた事情により転賃借関係を

つねに覆せるとしてよいかは疑問となる。

この点については、転借人への明渡請求は賃貸借が債務不履行で解除された場合等では認められるものの、例外的に合意解除の場合には認められない、という判例法理がすでに確固たるものとなっている如くである。⁽²⁾ すなわち、大判昭和九年三月七日（民集一三卷四号二七八頁）は、土地の転貸の事例につき、それまでの判例の立場を改め、賃貸人と賃借人の合意解除により転借人の権利を消滅させることは信義則上許されないとした。この判断は最高裁にも受け継がれ、最判昭和三八年二月二日（民集一七卷一号二二頁）は、土地賃借人が同地上に所有する建物を賃貸した事例につき、土地賃借人は土地賃借人が同地上の建物を賃貸することも当然容認していたはずである等の理由から、土地の賃貸人と賃借人との合意解除は、特段の事情がない限り建物賃借人に対抗できないとした。⁽³⁾ 一方、債務不履行解除等による賃貸借終了については、大審院以来、一貫して転借人への明渡請求が容認されており、最高裁も最判昭和三六年二月二日（民集一五卷二二号三二四三頁）をもってこのことを明らかにし、現在に至っている。

学説は、とくに債務不履行解除の場合に転借人が保護を受けられないとすることに批判的なものが少なくない。例えば、賃借人の債務不履行の場合も、信義則により賃貸人の解除を制限し、転借人の保護が図られるべきであるとか、⁽⁵⁾ 解除にさいして転借人にも催告ないし通知をし、賃借人に代わって債務履行の機会を与えるべきである等々の議論がみられる。⁽⁶⁾

2 賃借人の更新拒絶

賃借人に債務不履行があったとしても転借人の利用権確保が要請される場合があるのは確かであろう。ただ、すべての場合にそうした保護をすべきかは一考を要する。賃貸人が承諾をしていても、それがあくまで賃借人の

責任の下で転貸借がされることを消極的に認容する意味にとどまるのであれば、債務不履行解除により、質借人が転借人に負っていた使用収益等の義務を引き受けねばならないとするのは、必ずしも妥当とは思われない。とりわけ質借人と転借人との関係が近い場合には、質借人の責めによる質貸借終了の帰結は転借人において甘受すべきものとしてよいように思われる。とくに、質借人が不当に安価な貸料で転貸をしていたような場合（質借人と転借人とが緊密な関係にあることが推察される）、この転貸借関係の維持を質貸人に負担させるのは許されるべきでなからう。

しかし逆にいえば、質貸人が転貸借に積極的に関与している等、転借人との関係において、質貸人が質借人（転貸人）と同じ側にあるといえる場合には、たとえ質借人の債務不履行があったとしても、質貸人は転貸借の存続に責任をもつべきではないか。ひとくちに転貸借の承諾といっても、その内容には多様なものが含まれており、転借人に対する明渡請求の可否についても異なる帰結が導かれてしかるべきものと思われる。

こうした問題意識を喚起させる契機ともなったのが、サブリースの事例で質貸人から転借人に対する明渡請求を斥けた最高裁平成一四年三月二八日判決（民集五六卷三号六六二頁——以下「平成一四年判決」という）である。質貸借の終了が質借人の更新拒絶によるものであった点もさることながら、同判決でとくに注目されるのが、転貸借への質貸人の「加功」という視点を提示したことである。共同事業的要素を含むサブリースは、質貸借のなかにあって質貸人と質借人の距離関係が近い類型に属するが、この判決には、質貸人が「質貸借の終了にどう関与していたか」という従前の判断基準とは別に、質貸人が「転貸借の作出にどう関与していたか」という基準も重要となりうることが示唆されているといつてよいであろう。

3 本稿における考察の手順

このように、賃貸借終了による転借人への明渡請求の可否については、債務不履行解除か合意解除かという賃貸借の終了原因とは別に、「賃貸人と賃借人」、「賃借人（転借人）」と転借人」の距離関係が多分に関係してくるものと筆者は考える。そのことを、本稿では判例（下級審裁判例も含む）を総合的に考察することによって明らかにすることを試みる。そして、賃貸人と転借人の法的関係を事案ごとに区別して扱うことの必要性、ひいては多数当事者間の契約関係をとらえる視点を見いだす端緒を提示したい。

以下では、まず二において、前述の平成一四年判決を再確認しつつ、広義にはサブリースの事案でありながら、様相が異なる別の最高裁判例を紹介し、二つを対比しながら、当事者の距離関係により結論を分ける必要性を示す。次いで三では、転借人への明渡請求をめぐる判例を網羅的に分析し、事実のなかに見いだされる当事者の距離関係が結論にどう作用しているのかを総合的に考察する。以上の検討をふまえ、最後に四において、当事者の距離関係によって賃貸人と転借人の関係がどう相違してくるのか、ということの私見を提示し、多当事者間契約の分析視覚の一端を展望したい。なお、以下で事案を紹介するさいの記号については、Aを賃貸人、Bを賃借人（転借人）、Cを転借人を示すものとして用いる。

二 サブリース事例にみる転借人への明渡請求

1 平成一四年判決とその意義

(1) 平成一四年判決の概要

平成一四年判決は、サブリースにかかる事案において賃貸人から転借人に対する明渡請求を認めなかったもの

であるが、事案は概ね次のとおりである。Aは、不動産業者Bの勧めで、Bの意向をふまえたビルを建築し、これを期間二〇年の約定でBに賃貸した。Bは、Cにこのビルの一室を転貸していたが（なお、厳密にはCは再転借人である）、転貸事業が採算に合わないとして、期間満了時にAとの賃貸借の更新を拒絶した。そこでAは、賃貸借の終了を理由にCに転貸部分の明渡しを求めた。原審は、Aによる転貸の承諾はCに対して賃貸人Bの有する賃借権の範囲内で本件転貸部分を使用収益する権限を付与したにすぎないとして、Aの請求を認容した。

これに対し最高裁は、次のように述べて原審の判断を覆した。「本件再転貸借は、本件賃貸借の存在を前提とするものであるが、……Aは、本件再転貸借を承諾したにとどまらず、本件再転貸借の締結に加功し、Cによる本件転貸部分の占有の原因を作出したものであるから、Bが更新拒絶の通知をして本件賃貸借が期間満了により終了しても、Aは、信義則上、本件賃貸借の終了をもってCに対抗することはできず、Cは、本件再転貸借に基づく本件転貸部分の使用収益を継続することができる」と解すべきである。「このことは「Bの更新拒絶の通知にAの意思が介入する余地がないこと」によって直ちに左右されるものではない」。

そして判決は、本件事案における「加功」に関して、サブリースであることを強調する形で次のように述べた。「Aは、建物の建築、賃貸、管理に必要な知識、経験、資力を有するBと共同して事業用ビルの賃貸による収益を得る目的の下に、Bから建設協力金の拠出を得て本件ビルを建築し、その全体を一括してBに貸し渡したものであって、本件賃貸借は、BがAの承諾を得て本件ビルの各室を第三者に店舗又は事務所として転貸することを当初から予定して締結されたものであり、Aによる転貸の承諾は、Bにおいてすることを予定された賃貸物件の使用をCがBに代わってすることを容認するというものではなく、自らは使用することを予定していないBにその知識、経験等を活用して本件ビルを第三者に転貸し収益を上げさせるとともに、Aも、各室を個別に賃貸することに伴う煩わしさを免れ、かつ、Bから安定的に賃料収入を得るためにされたものというべきである。」

(2) 平成一四年判決の評価

本件の特徴として第一にあげられるのは、賃貸借の終了が、従来それほど議論されてこなかった賃借人の更新拒絶にかかるものであったことである。合意解除の場合はいくまで例外であり、賃貸借が終了すれば転貸借も終了するのが原則である、とか、賃貸人の意思による終了ではない（むしろ賃貸借を継続させる意欲があったのに終了のやむなきに至った）等の見地からすれば、この場合は債務不履行解除に類似していると評価することもできる。他方、学説には、正当事由を前提とした利用継続の調整がなされるべきことをふまえるならば、むしろ合意解除のケースに近づけて解釈すべきとの見方もある。⁽⁷⁾

しかし、賃借人による更新拒絶のケースのすべてについて、合意解除と債務不履行のいずれかに引き寄せて処理をすることは必ずしも妥当とは思われない。賃貸借の終了事由に対する賃貸人の関与の度合いとしては、合意解除と債務不履行の中間に位置づける本件のような場合であればなおのこと、賃貸人の転貸借への関与が重要な意味をもってくるように思われる（このことは、右に若干言及した「正当事由」判断の重要性を説く見解の、まさに「正当事由」の内容を具体化させる試みといってもよい）。

前述のとおり、賃貸人による転貸借の承諾には、さまざまなニュアンスのものがあると解される。平成一四年判決の事案では、単に賃借権の範囲内での転借権の成立を容認するのみならず、賃貸人が転貸借の成立に積極的に関与している。サブリースにおける賃貸人と賃借人は、ときに減額請求をめぐって対立することもあるが、対外的には共同して転貸借事業を営む一体的関係にある。そうであるならば、賃貸人と賃借人で生じた問題は転借人との関係では内部的事情というべきものであって、たとえ賃貸借の終了が賃借人の一方的な意向によるもので賃貸人の望むところではなかったとしても、賃貸人は、転借人との関係では、賃借人の負っていた使用収益をさせる義務を引き受けるべき立場にあるといえよう。

2 平成九年判決の事案とその評価

転賃を前提とする賃貸借という意味ではサブリースの一種といえても、必ずしも賃貸人に転借人との関係を維持することを求めてよいほどに、賃貸人と賃借人の関係が近接しているとはいいがたい場合もある。そのことを示すために、最高裁判平成九年二月二五日判決（民集五一巻二号三九八頁——以下「平成九年判決」という）をここで紹介しておきたい。

(1) 平成九年判決の概要

平成九年判決の事案は次のようなものであった。Bは、Aからスーパー店舗用の建物を賃料月額八〇万円で賃借し、Aの承諾を得てスイミングスクール用の施設に改造したうえでCに賃料月額三八〇万円で転賃していたが、Bの賃料不払を理由に、AはBとの間の賃貸借契約を解除した。AからCに対する明渡請求訴訟が提起されたため、CがBへの転賃料の支払を停止したところ、Bがその支払を求める訴えを提起した。原審は、Bが目的物を使用させる権限を有しない場合であっても、BC間の転賃借そのものは有効に成立しうるから、Cは、現に目的物の使用収益を継続している限り、賃料の支払義務を免れられないとした。これに対し最高裁は、転賃借関係では転借人が目的物の使用収益につき賃貸人に対抗し得る権原（転借権）を有することが重要であること等を指摘し、Bの請求を斥けた。

(2) 平成一四年判決と平成九年判決の事案の相違

平成九年判決は、直接には転借人の賃借人に対する転賃賃料支払債務の帰趨が争われたものであるが、ここでは、賃借人の賃料不払による賃貸借の終了により賃貸人が転借人に明渡請求をなしうることが前提とされている。債務不履行解除により転借人に明渡請求をなしうるとすること自体は、昭和三六年判決以来、最高裁も是認して

いるものであり、その当否についてはひとまず措く。ここで考えてみたいのは、平成九年判決の事案において、かりに平成一四判決と同様、賃借人の更新拒絶等によって賃貸借が終了したのだとしたら、転借人に対する明渡請求は認められるか、である。

学説には、平成一四年判決をもって同じくサブリースに関する平成九年判決が事実上変更されたとみる余地を指摘するものもある。⁸⁾しかし、筆者としては、両判決の事案には、転賃借を事業として展開する前提で賃貸借が結ばれている点では類似しているものの、看過しえない相違があるように思われる。ひとつには、目的物件に対する資本投下を賃貸人と転賃借人のいずれがより多く負担しているか、ということである。平成一四年の事案は、賃借人から建設協力金を受領してはいるものの、賃借人自らが転賃する前提で建物を建てており、賃借人が主体的に転賃借関係の作出に関わっているといえる。一方、平成九年判決の事案は、転賃借をするために目的物件に施した改修を賃借人の側で主として行っている。このことを反映してのことであろう、賃借人が賃借人から受け取る賃料は、転借人が転賃人（賃借人）に支払う転賃賃料よりも格段に低額である。こうしたことからすれば、平成九年判決の事案については、賃貸人と賃借人よりも、むしろ賃借人＝転借人の側にこそ、より強い共同事業性をみてとることすらできる。

平成一四年判決のいう「加功」というのは、転借人との関係で、賃貸人が転賃人と同様の責任を負わせるに相応しい立場にあるか、すなわち、賃貸人と転賃人との距離の近さを判断させる指標とも解しうる。その意味で、賃貸人が「転賃借締結に加功した」と評価しえない場合には、サブリース事案でも、転借人への明渡請求が認められる余地はあろう。結局のところ、平成九年判決の事案における賃貸人の関わり方の程度では、賃借人の意向で期間満了により賃貸借が終了した場合であっても、明渡請求は認められてよいものと考ええる。

3 小 括

以上に述べたように、賃貸借終了事由についての賃貸人の関与という観点からは、合意解除と債務不履行解除のいわば中間に位置づけうる賃借人の更新拒絶（期間満了による終了も同じ）の場合は、平成一四年判決の事案のように、賃貸借の作出につき賃貸人が積極的に関与している限り、転借人の明渡請求は認められるべきではない。このように、賃貸人と賃借人との関係が密であるのは、サブリースに典型的にみられるものである。しかし、平成九年判決の事案が示唆するように、サブリースだからといって、賃貸人に対して転賃人の利用権限を確保する義務を負わせてよいほどに、賃貸人と賃借人との関係が密な場合ばかりとはいえない。逆に、賃貸借関係の作出に賃貸人が「加功」することは、サブリース以外の賃貸借でも想定できるものである。その意味で、平成一四年判決のいう「加功」の有無は、賃貸借事例一般の判断基準として機能しうると考えられる⁽⁹⁾。

では、平成一四年判決の事案のように、賃貸人と賃借人との間に近接した関係が認められる場合において、賃借人の債務不履行により賃貸借を解除したとき、転借人に対する明渡請求は認められるべきか。このことを判断するうえで、合意解除や債務不履行解除の事例も含め、ひろく考察を及ぼす必要がある。すなわち、合意解除で例外として明渡請求が認められるのはどのような場合か、また、債務不履行解除において明渡請求が否定された事例はないか等々を考察し、当事者関係が結論に影響を与えている可能性を探究することが有用と思われる。次の三で検証していくことにしよう。

三 終了事由と当事者関係からみた明渡請求の可否——判例の総合分析

以下では、賃貸人から転借人に対する明渡請求の可否について、判例（下級審裁判例を含む）を網羅的に考察

し、各事案における貸貸人・賃借人・転借人の三者の関係性にも着目しつつ、その全体状況を明らかにすることを試みる。

考察の対象としたのは、主として債務不履行解除と合意解除で判断を異にすることが判例法理として明確となった昭和三十六年以降にあらわれた判決であり、平成九年判決のように転借人に対する明渡請求それ自体が争われていないものも含めた(ただし、事案の詳細が明らかでないものは、注でふれるにとどめた)。なお、以下本文中に掲げた判決の前に付した番号は、後出の対象判例一覧【図表1】のものと対応しており、○囲みの数字は明渡請求が認められたもの、●で白抜きの数字は明渡請求が否定されたものを示す。

1 賃貸借契約の合意解除

(1) 明渡請求が認められない場合

判例は、貸貸人と賃借人との間で賃貸借が合意解除された場合には、転借人に対する明渡請求が認められないのを原則としている。最高裁としてはじめてそのことを明らかにした前出の①最判昭和三八年二月二一日は、地主Aと借地人Bとが調停による合意によって借地契約を解除した場合において、借地上のB所有の建物を賃借し居住・営業をしていたCに対し、Aは、特段の事情がない限り、合意解除の効果を対抗しえない、としたものである(A・B・C三当事者の関係性は具体的には明らかでない)。

②最判昭和六二年三月二四日(判時一二五八号六一頁)は、無断転貸ではあるが貸貸人に対する背信行為と認めるに足りない特段の事情があるため賃貸借を解除できない場合において、その賃貸借が合意解除されたとしても、その効果を転借人に対抗できない旨判示したものである。事案の概要は以下のとおりである。A所有の土地をBが賃借し、同土地の一部に建物を建てて居住・店舗営業を始めたが、同じ頃にBの義弟Cも同土地の一部に

建物を建てて利用を始めた。同土地が仮換地である等の事情から、その後いったんはA B間で土地賃貸借の合意解除がなされたが、明渡期限が過ぎてもBらによる使用は継続し、これに対してAは遅滞なく異議を述べず、Bによる賃料支払もなされていた。最高裁は、合意解除の有効性につき審理を尽くすよう差戻しをしている。原審認定の事実からすると、Cが無断で建物を建築したことにAは当初から抗議をしていたようでもあり、Aの明渡し的主張には汲むべきところがなくもないが、その後長年にわたりB Cらが生活の拠点として利用し、Aも賃料を受け取っていたことからすれば、BのみならずCとの関係でも、Aの明渡請求は斥けられてもやむをえないと解される。

この②判決の事案は賃借人と転借人の近接な関係がうかがわれるが、次に掲げる下級審裁判例も、少なくとも転賃借開始当初は賃借人と転借人の関係が密であった事案といえる。

③東京地判昭和五三年三月二十四日(判時九一七号八二頁)の事案は次のとおりである。借地上にある建物三戸の各借家人B C₁ C₂が、土地借地人である建物所有者から各自の居住部分を買取ることとなったが、借地権譲渡の承諾を土地賃貸人Aから受けるにあたり、法律関係の複雑化を避けるため、Aの求めに応じ、Bを土地の賃借人とし、C₁とC₂はBから転借をする形とされた。その後、Aは、Bの無断転賃を理由としてA B間の賃貸借を解除したとして、あるいはA B間で賃貸借の合意解除がなされたとして、C₁に明渡しを求めた。裁判所は、Aは転賃につき暗黙の合意をしていたとして無断転賃を理由とする明渡請求を否定するとともに、無断転賃であること前提となされた合意解除も効力が認められず、たとえ合意解除が有効だとしても、転賃借を失わせることは信義則に反し許されないとした。判示内容は合意解除を転借人に対抗できないものであるが、事案としては、賃貸人が正当な理由なく賃借人や転借人(ほぼ同等の地位にある)を立ち退かせようとしたもの(後に4)に掲げる「無断転賃を理由とする明渡請求が否定された事例」に属するもの)といつてよいであろう。

④ 横浜地判昭和五七年四月二〇日(判タ四八一号九五頁)の事案は次のとおりである。Aから土地を賃借し、個人で養護施設等の経営をしていたBが、後に自身が発起人となって法人Cを設立し、事業と土地使用を継続していた。その後、C内部で事業廃止や従業員解雇等の方針が打ち出されたことから労使紛争が生じ、その頃に理事B'(Bの妻)とAの間で賃貸借が合意解除された。後にCの事業継続の方針が打ち出され内紛状態が解消したが、そうした状況下で、裁判所はA B間の合意解除の効果はCに及ばないとの判断を示した。

(2) 明渡請求が認められる例外的場合

合意解除の効果を転借人に対抗できないとした前出の①最判昭和三八年二月二二日も、「特別の事情のない限り」という留保を付していた。実際、合意解除の事例で特別の事情を認め、転借人に対する明渡請求を認容した判決もいくつかある。代表的なのは、形式が合意契約であってもその合意の背後に法定解除事由がある場合であるが、これについては「債務不履行解除事由がある場合の解除」として2で紹介する。それ以外で、合意解除でも明渡請求が認められた判例は、次に掲げる(a)(b)の二つに大別できる。¹⁰⁾

(a) 賃借人と転借人とを同視しうる場合 賃借人と転借人が同視しうるほどに密接な関係にある場合は、合意解除でも転借人に明渡請求ができる。次の二つの判決は、賃借人たる個人Bが法人Cを設立した結果、B C間に賃貸借関係が生じたときとされたものである。

① 最判昭和三八年四月一二日(民集一七卷三三号四六〇頁)の事案は次のとおりである。Aから建物を賃借し製造業を営んでいたBが、一年ほどして有限会社Cを設立し、Cが同建物で引き続き事業をしていた。その後、A B間で調停により建物賃貸借の合意解除がされたが、期日が過ぎてBが明け渡さないで、Aが執行したところ、Cがこれを妨害したため、AがCに明渡請求をした。原審は、BとCは密接な関係をもち(BとBの親族でCの七〇パーセントの株式をもっている)、またC(実際にはCの工場長)はA B間の明渡しに関する調停に立ち会い、

賃貸借が終了している事実を了承していたこと等を指摘して、転貸借は賃貸借終了と同時に終了するとし、最高裁もこの判断を支持した。

②最判昭和四九年四月二六日（民集二八卷三三〇頁）は、BはAから土地を賃借し同地上に建物を建てて個人で事業を行っていたが、その後合資会社Cを設立し、CはBから同建物を賃借し事業を継続していた。その後A・Bは土地賃貸借を合意解除し、同土地上のB所有建物を収去して土地を明け渡す旨の調停がA・B間で成立したことを受け、AがCに対して建物収去、土地明渡しを請求したものである。判決は、Cは土地賃借人が同建物で従前より経営していた事業を自己が代表者となって会社組織にしたものにすぎず、かつ、解除が合意された調停の際にもBはC会社設立について言及せず、Aはその事実を全く知らなかった等の事情から、Aは合意解除をもってCに対抗できるとした。

(b) 転借人の合意ないし特約がある場合 賃貸借契約において一時使用の特約あるいは解除時に転貸借も終了させる旨の特約があったり、転借人が賃貸借の合意解除に関与しそのことを了承していたこと等は、合意解除でも転借人への明渡請求を認めてよい「特段の事情」の一要素になるといえる。¹¹⁾

昭和三六年より前のものであるが、③最判昭和三十一年四月五日（民集一〇卷四号三三〇頁）は、もともと一時使用の前提で賃貸借がなされており、かつ転借人もそのことを知っていた場合につき、転借権が賃貸借終了と同時に消滅すると判断されたものである。事案としては、AがBに家屋を賃貸したが、Bはそこに居住することなく、Bの父が居住し、さらにはBの知人Cが無断で営業を始め、Aが家屋明渡しを求めても家賃を供託し明渡しに応じないことから、AがCに対し家屋の明渡しを求めたものである。一時使用の特約が存していたこと、それを転借人が知っていたことに加え、無断転貸であること、あるいは賃借人と転借人が近い関係にあり、転借人が賃借人のなした合意に服すべき立場にあるといえること等々、明渡請求が認められてよい種々の要素をみてとること

ができる。

④最判昭和三二年二月一日(民集一〇卷二号四八頁)も、一時使用目的で土地の賃貸借がなされた場合において、合意解除による賃貸借終了により転借人(建物賃貸人)への明渡請求が認められたものである。Aは、夫が出征していたため生活に窮していたDを救済するべく、夫が帰還するまでの一時使用として、バラックを建て店舗営業をさせる目的で、Dの弟Bに自己所有の本件土地を賃貸した。ほどなくDの夫が帰還しDの店舗営業も終了したが、その後BはAに無断で同地上に家屋を建築し、これをCらに賃貸するなどした。Aの申入れによりA B間で賃貸借が合意解除されたが、裁判所はこれをもってCらに対抗することができるとした。この事案も、一時使用目的であったことが結論に影響したものと見えるが、債務不履行解除も認められてよい事案といえるであらう。

ちなみに、不動産業者に対し転貸事業のほか管理業務の委託もなされているサブリースでは、そもそも賃貸借終了時に転貸借も終了することが特約されていることが多いと思われる。裁判例には、賃貸人が賃貸借を更新しない場合、各転借人との転貸借契約が終了し、明渡しが完了した時点で賃貸借が順次終了する旨特約されているものもみられる。⁽¹²⁾

2 賃貸借の債務不履行解除

(1) 債務不履行解除による明渡請求が認められる場合

賃借人の債務不履行により賃貸借が解除された場合、賃貸人は転借人に対して明渡請求をなしうる。このことを最高裁判決として明示したのが前出の⑤最判昭和三六年一月二日であり、事案は次のようなものであった。Aから土地を賃借したBがB'に同地を転貸し、B'が同地上に建物を建てこれをCに賃貸していたが、Bの地代不

私を理由としてAがBとの賃貸借を解除した。AのBに対する建物収去・土地明渡請求は裁判において認められたものの、Cがなお明渡しを拒んだため、訴えが提起された⁽¹³⁾。

以降の債務不履行解除の事例についてもこの判断が踏襲されており、さきに紹介した平成九年判決（⑥最判平成九年二月二五日）もこのことを前提とするものであった。

⑦最判昭和三十七年三月二九日（民集一六卷三三六六二頁）の事案は、居住に困っていたCが、甥のBがAから賃借していた土地をAの承諾を得て転借したが、Bの賃料不払によりAが賃貸借を解除しCに明渡しを求めたものである。賃借人と転借人との関係が近いことから（CからBに賃料の支払があったかも判決文からは明らかではない）、賃借人の不履行による解除を転借人も甘受せざるをえないというべきであろう。なお、本判決では、土地賃貸借契約が賃借人の賃料延滞を理由に催告の経路を経て解除された場合につき、賃貸人は賃借人に対して催告することであり、転借人に対しては明渡請求に先立って賃料支払の機会を与えなければならぬ旨が判示されている。前述のとおり、判例は、本判決以降も一貫してこれを否定している⁽¹⁵⁾。

(2) 債務不履行解除をなしうるが合意解除により終了した場合

賃貸借が合意解除されたものなかには、法定解除事由があることを前提としているものも少なくない（前出の④等も参照）。⑧最判昭和四一年五月一九日（民集二〇卷五号九八九頁）は、A所有地上にあるB所有の家屋に住するCに対して、Aが、Bとの借地契約が合意解除されたことを理由として建物の明渡しを求めた事案であるが、この合意解除は、Bの地代不払を理由とする解除につき裁判上の和解が成立したことによるものである。判決は、A・B間で成立した合意解除の裁判上の和解の内容は、Cの知不知を問わず、Cに対抗できる特別事情にあつたとした。

なお、転貸借の事例ではないが、⑨最判昭和四七年三月七日(判時六六六号四八頁)は、土地の賃借人Bの賃借人Aに対する一年余の賃料不払を原因としてAB間で土地賃貸借が合意解除されたが、同地上にBが所有する建物に設定された根抵当権が右合意解除の後に実行され、Cがこれを買収した場合には、合意解除の原因がもっぱら賃借人の賃料不払にあり、また、Cの買受けが合意解約による賃借権の消滅後であって、Cがその事実を知悉しながら取得したものである等の事実があるときは、Aは合意解約をもってCに対抗することができる。右事実からは、BC間の強い結びつきを推知しうる。

(3) 下級審裁判例

以下は、債務不履行解除で転借人への明渡請求を認めた下級審裁判例であるが、賃借人と転借人との関係が密であるものが多い。⑩東京地判平成四年五月一日(判タ八三一号一六四頁)は、建物の賃借人Bの賃料不払により賃借人Aが賃貸借を解除した場合につき、転借人Cへの明渡請求を認めたものであるが、BをCの保証人的な立場に置く趣旨で転貸借の形がとられたという事実が認定されており、そのことは結論を左右するものとはならない旨が判示されている。⑪大阪地判平成六年一〇月三二日(判タ八九七号一八二頁)は、事務所の賃借人と転借人の実質的な経営者が暴力団幹部であり、そのことを賃借人に秘匿していたところ、事務所への発砲事件が生じたため、そのことを契機とする賃借人による賃貸借の解除と賃借人、転借人への明渡請求が認められたものである。

近時の裁判例としては⑫東京地判平成二四年五月二八日(判例集未登載)と⑬東京地判平成二五年二月二五日(判例集未登載)があるが、後者については転貸借が使用貸借であった可能性も指摘されており、両当事者の関係の近接性がうかがわれる。

(4) 債務不履行解除につき明渡請求を認容した事例

賃貸借契約が賃借人の債務不履行により解除された場合にあっては、転借人に対する明渡請求が認められなかったものが、ごく例外的ながら存在する。

⑤ 最判昭和四八年一〇月一二日（民集二七巻九号二一九二頁）の事案は次のようなものである。AはPから土地を賃借し、これをAが主宰する同族会社Bに転貸し、Bはこの土地の一部をCに再転貸して、Cに給油所設備を設置させた。Bは、同設備をCから賃借したDから転借し、給油所を営んでいた。しかし、その営業状態が思わしくなく、負債がかさんだので、AはBの代表者として自己破産を申し立てて破産宣告を得、これを理由としてA Bの賃貸借契約を解除し、もってCへ明渡請求をしたものである。判決は、次のように述べた。「転借人になら非違もないのに、賃借人が、自己の都合により転借権を消滅させるため、賃借人会社を代表してその自己破産を申し立て破産宣告を得たうえ、これを理由として賃貸借契約を解除するようなことは、転借人に対し著しく信義則に違反する行為であり、かかる場合、賃借人が、右解除により賃貸借契約を終了させても、転借人との関係ではその効力を生ぜず、転借権は消滅しない⁽¹⁶⁾」。

本件については、法定解除といつても実質的には合意解除に近いものであり、何よりBはAと完全に同視する立場にあると評価される。Bが自身で給油所を経営するにあたり、Cの多額の出費で設備を建設させるべく、そのために転賃借がなされたこと等にも鑑みれば、本件でAの明渡請求が認められないのは当然といつてよいであらう。

なお、⑥ 東京地判平成一一年一二月二一日（判タ一〇二三号一九四頁）は、総合事業受託方式のサブリース契約につき、建物転借人の債務不履行を理由として賃貸借が解除されたときは賃借人が転賃借を承継する旨の特約がある場合において、転借人への保証金返還義務を賃借人が承継するかが争われたものである。本件にみられるように、賃貸借が債務不履行で解除されても転借人が使用を継続できる旨が特約されているときは、当然のことな

がら、明渡請求できないとみてよいであろう。

3 賃借人の更新拒絶

賃借人が更新拒絶をしたことにより賃貸借契約が終了した場合には、平成一四年判決(7)最判平成一四年三月二八日)において、賃借人が転賃借関係の作出に成功していた場合に転借人への明渡請求が認められない旨判示されたことをすでに紹介した。これとの対比で、同じく賃借人の更新拒絶による賃貸借終了を契機として転借人に対する明渡請求がなされた事例につき、明渡請求が肯定された下級審裁判例がある。

⑭東京地判平成二三年一月二〇日(判例集未登載)の事案は次のとおりである。AはBに対して期間を一五年とし、中途解約を禁止する特約付きで建物を賃貸し、Bはここで店舗営業をしていた。その後、Bにつき民事再生手続が開始され、監督委員から不採算店舗につき賃貸借を終了させるよう求められたが、本件建物賃貸借については中途解約禁止特約があったためにこれができず、そこで、Aの承認を得たうえでBはCに賃貸借の残存期間をもって転賃をした。期間満了時に更新をしない旨がBからAに通知され、Aは期間満了後にCに明渡しを求めた。そこでCがBに対し損害賠償を求めて訴えを提起した。

賃借人からの更新拒絶により賃貸借が終了したという点は同じであるものの、平成一四年判決の事案とは異なり、賃貸借の当初は転賃が予定されていなかった。転借人には転借建物で営業を継続する必要性が認められるとしても、賃貸人が転賃借成立へ積極的に関与していない場合には、賃貸人に転賃借関係を引き継がせる義務を負わせるべきではない。本判決は、平成一四年判決とあいまってこのことを明確に示すものとして注目される。

4 無断転賃と明渡請求

以上では、賃貸人の承諾がある適法な転貸借がなされた場合を取り上げてきた。これと若干関わってくるものとして、無断転貸を理由として転借人に明渡請求がなされた場合の裁判事例もここで検討しておきたい。

(1) 無断転貸が解除事由とは認められない場合

無断転貸がなされたとしても、それが「信頼関係を破壊するに足る特段の事情」があるといえない場合は、賃貸借を解除できない。その結果、転貸借は適法なものと同視しうることとなり、賃貸人から転借人に対する明渡請求も認められない。このことを判示した^⑧最判昭和三十六年四月二十八日（民集一五卷四号二二二頁）の事案は、店舗用家屋の一部を賃借人が賃貸人の承諾を得ずに転貸したとはいえ、この転貸が賃借人と転借人の共同経営に基づくものであり、また転貸は家屋のごく一部分にすぎず、転貸による家屋への影響もほとんどなく、さらに、家屋の建築費用や増改築費用の大部分を賃借人が負担していた、というものであった。

^⑨最判昭和四十六年一月四日（判時六五四号五七頁）は、賃借建物で個人で店舗営業をしていた賃借人が、税金対策として、自己が代表者となって有限会社を設立し、会社名義で賃借建物での営業を継続していた、という事案につき、無断転貸であったとしても信頼関係を破壊すると認めるに足りない特段の事情がないとしたものである。さきに1(2)(a)では、合意解除でも転借人に明渡請求が認められるものの一類型として、法人設立により転貸借が生じた場合を取り上げたが、本件において大隅健一郎裁判官が「意見」として、会社の法人格は全くの形骸にすぎないのであるから、賃借権の譲渡も賃借物の転貸もないと解すべきと述べていることは注目に値する。

下級審裁判例においても、賃借人が会社を設立したことにより同会社を転借人とする転貸借が生じた場合ににつき、無断転貸をもって賃貸借を解除することが認められないとしたものが散見される（^⑩東京地判昭和四十六年一月二二日（判時六六七号三五頁）、^⑪東京地判昭和四十七年二月五日（判時七〇九号五六頁）等）。また、賃借人と転借人とはがきわめて近い関係にある事案として、^⑫東京高判昭和五十二年一月三十一日（判時八七四号四五頁）は、土

地賃借人が賃貸人の承諾なく借地上建物を贈与する方法により借地を転貸した場合であっても、転借人が賃借人の子であり同居していたこと、賃借人は医学部を卒業し臨床研修中であつた転借人が当該建物で将来開業することを考えて贈与をし借地を転貸したこと等の事情から、転貸をもって賃貸人に対する背信行為と認めるには足りないとして、転借人に対する明渡請求を否定した。

⑬東京地判平成二四年一月二〇日(判例集未登載)の事案は、個人Bが自己所有の建物をAに売却し、それと同時にBは同建物をAから賃借して使用を続けていたが(Bには買戻権が認められており、一種の譲渡担保と解される)、無断転貸を禁ずる特約があつたにもかかわらず、BはCら二社に建物の一部を無断転貸したというものである。Cら二社は、Bが全株式を保有している等、いずれもBと密接な関係をもつものであつたが、裁判所は、Cら二社への転貸をもつてしては、賃貸借を解除しなければならぬ程度までA・B間の信頼関係が破壊したとは認められないとした。

以上の各裁判例をみると、無断転貸が解除事由にあたらぬとされた事案においては、賃借人と転借人の関係が近接していることも信頼関係の破壊を認められない一因になっているといえる。

(2) 無断転貸を理由とする解除が認められた場合

他方、無断転貸を理由とする解除、そして転借人に対する明渡請求が認められた判決もある(これらは、2で紹介した債務不履行解除の場合に包摂されるものでもある)。

⑮最判昭和五〇年四月二五日(民集二九卷四号五五六頁)は、明渡請求を受けた転借人は転借人に対する賃料の支払を拒絶しうると判示したものである。事案は、賃借人Aが店舗をBに賃貸し、BがCとの間で雇用兼準委任契約を締結して店舗営業を託したが、BからCへの無断転貸を理由としてAが賃貸借契約を解除し、Cに明渡請求をしたものである。

⑯東京地判昭和四五年一〇月一五日（判時六二一号五五頁）は、賃借人が会社を設立し、賃借建物をこの会社に賃貸したという、無断転貸による解除が認められなかった判例にもしばしば見受けられる事案にかかるとあるが、本判決では、Cが倒産し債権者の管理の下で整理が行われ、Bも無資力となっていることからすれば、A・B間の信頼関係破壊が認められ、賃貸借の解除は転借人Cにも主張できるとされた。

四 結 語

1 「当事者距離関係」からみた転借人への明渡請求

三で取り上げた転借人に対する明渡請求をめぐる一連の判例を整理、分析してみよう。【図表2】は、「賃貸借の終了事由」を縦軸に、「三当事者の関係性」を横軸に据え、そのなかに一連の判例を位置づけたものである。「賃貸借終了事由」については、賃貸人の関与の程度という見地から、「合意解除」と「債務不履行解除」の間に「賃借人の更新拒絶」を置いた。⁽¹⁷⁾「三当事者の関係性」については、賃貸当事者（賃貸人・賃借人）の関係がより密接である場合を左に、転貸当事者（賃借人・転借人）の関係が密接な場合を右に据え、いずれとも認めがたいものを中央に配した。⁽¹⁸⁾

こうして作成した【図表2】をみると、明渡請求の認容例と否定例の境界線を右上から左下に向かって引くことができるともできる。もちろん、転借人に対する明渡請求の可否については、転借人が当該物件を利用する必要性等々さまざまな要因を勘案して決しなければならぬ。ただ、この表からは、合意解除か債務不履行解除かという「賃貸借の終了事由」という判断基準に加え、「転貸借成立にかかる事情」ないしは「賃貸借・転貸借の当事者の距離関係」も見逃ごしえない要素となっていることをうかがうことができる。すなわち、「賃貸借の終了事由」と

【図表 1】 賃貸人から転借人に対する明渡請求の可否——判例一覧

明渡請求を否定		明渡請求を認容	
1 賃貸借が合意解除された場合			
①	最判昭和 38・2・21 民集 17 卷 1 号 219 頁	①	最判昭和 38・4・12 民集 17 卷 3 号 460 頁
②	最判昭和 62・3・24 判時 1258 号 61 頁	②	最判昭和 49・4・26 民集 28 卷 3 号 527 頁
③	東京地判昭和 53・3・24 判時 917 号 82 頁	③	最判昭和 31・4・5 民集 10 卷 4 号 330 頁
④	横浜地判昭和 57・4・20 判タ 481 号 95 頁	④	最判昭和 31・2・10 民集 10 卷 2 号 48 頁
2 賃借人の債務不履行により解除（合意解除を含む）された場合			
⑤	最判昭和 48・10・12 民集 27 卷 9 号 1192 頁	⑤	最判昭和 36・12・21 民集 15 卷 12 号 3243 頁
⑥	東京高判平成 11・12・21 判タ 1023 号 194 頁	⑥	最判平成 9・2・25 民集 51 卷 2 号 398 頁
		⑦	最判昭和 37・3・29 民集 16 卷 3 号 662 頁
		⑧	最判昭和 41・5・19 民集 20 卷 5 号 989 頁
		⑨	最判昭和 47・3・7 判時 666 号 48 頁
		⑩	東京地判平成 4・5・11 判タ 831 号 164 頁
		⑪	大阪地判平成 6・10・31 判タ 897 号 128 頁
		⑫	東京地判平成 24・5・28(TKC No.25494501)
		⑬	東京地判平成 25・2・25(TKC No.25510692)
3 賃借人の更新拒絶により終了した場合			
⑭	最判平成 14・3・28 民集 56 卷 3 号 662 頁	⑭	東京地判平成 23・12・20(TKC No.25490755)
4 無断転貸を理由として転借人に明渡請求がなされた場合			
⑮	最判昭和 36・4・28 民集 15 卷 4 号 1211 頁	⑮	最判昭和 50・4・25 民集 29 卷 4 号 556 頁
⑯	最判昭和 46・11・4 判時 654 号 57 頁	⑯	東京地判昭和 45・10・15 判時 621 号 55 頁
⑰	東京地判昭和 46・12・21 判時 667 号 35 頁		
⑱	東京地判昭和 47・12・5 判時 709 号 56 頁		
⑲	東京高判昭和 52・10・31 判時 874 号 45 頁		
⑳	東京地判平成 24・12・20(TKC No.25499285)		

【図表 2】 三当事者の関係性と賃借人に対する明渡請求の可否

(強)↑ 賃貸借終了事由へ 賃貸借終了事由へ↓ (弱)	無断転貸だが解除不可				⑧	⑫⑬	⑨ ⑩ ⑪	
	合意解除				①	② ③ ④	① ②	③ ④
	賃借人の更新拒絶			⑦	⑭			
	債務不履行解除	⑥	⑤		⑤ ⑥ ⑧ ⑫	⑦ ⑨ ⑩ ⑪	⑬	
	無断転貸による解除可					⑮	⑯	
	転貸継続の特約ある場合等	賃貸人と賃借人を同視する場合	賃貸人と賃借人が近接している場合			賃貸人と転借人が近接している場合	賃借人と転貸人を同視する場合	特約・合意等のある場合
(賃貸当事者が密接) ← 三当事者の関係性 → (転貸当事者が密接)								

「転貸借の開始」の両面における賃貸人の関与が、相関関係的に作用する形で、転借人への明渡請求の可否があら程度決せられるとみてよいように思われる。

2 「賃貸人・借借人」近接型における債務不履行解除の扱い

ここであらためて、平成一四年判決の事案を明渡請求をめぐる判例全体の傾向のなかに位置づけて検討をしてみよう。

(1) 債務不履行解除における明渡請求の可否

【図表2】にも明らかのように、転貸借をめぐる裁判事例の多くは、賃貸人と転借人との関係が密なものである。関係が密だからこそ、自身が借りている物を転貸しようということになるのであって、これ自体はごく自然なことといえるであろう。それに対し、賃貸人と借借人との関係が密であることは、従前の転貸借にあっては稀である。そうした転貸借関係が作出されるのは、まさに賃貸人と借借人とが共同して転貸借をするサブリースとということになるであろう。サブリースは、転貸借をめぐる当事者関係のあり方として、従前あまりなかったパターンを登場させたという意味でも注目されるものといえる。

では、サブリースに典型的にみられるような、賃貸人と借借人との関係が密な転貸借の事案にあって、債務不履行解除の場合の賃貸人と転借人の関係はどのように解されるか。借借人とともに転貸借の成立に積極に関与していた賃貸人としては、賃貸借の終了後も転借人の利用継続を認めるべき立場にあることは、賃貸借終了が賃借人の更新拒絶によるものであれ、賃料不払等による債務不履行解除によるものであれ、同じといってよいのではない。賃貸借契約の当事者間で生じた事情というのは、転借人との関係でいえば賃貸する側の内部的な問題と位置づけられるからである。そうであるとすれば、債務不履行解除を理由とする転借人への明渡請求については、

(これまで判例がなく【図表 2】でも空欄となっているが) 否定されるべきものと考える。⁽¹⁹⁾

(2) 転借人への賃料代払の機会付与の当否

ところで、賃借人の賃料不払による賃貸借解除にあたり、転借人にも催告・通知をして代払の機会を与えるべきとする学説が多数存することについては、一¹でも若干ふれた。判例は、前掲⑦最判昭和三七年三月二十九日はじめ、一貫してこれを否定しているもの(本稿三2(1)参照)、このことを判示した近時の判決には「特段の事情のない限り」という文言が付加されており、例外として代払の機会を与えるべき場合もありうることが示唆されている。⁽²⁰⁾この点についても、当事者の距離関係という視点から、若干のことを述べておきたい。

賃借人と転借人との関係がきわめて密な場合(極端な例でいえば、法人とその代表者である場合など)においては、転借人へ催告・通知をし代払の機会を与えるような負担を一般的に賃貸人に強いるのは妥当とは思われない。ただ、賃貸人が転貸借にどのように関わっていたのか、そして転借人がどの程度当該物件の利用に依存しているのか等の認定いかんによっては、代払の機会を与える義務も場合によっては想定されてよいであろう。

では逆に、平成一四年判決の事案のように、賃貸人と賃借人との関係が密な場合はどうか。転借人に利用を継続させることの対価として、賃貸人がその分の賃料を請求することは当然なしうるであろう。しかし、賃借人の未払分の賃料について転借人に代払を求めることは(転貸賃料の支払が完了している限り)認められるべきではない。賃借人の不履行の責めは、賃貸人と賃借人の内部において処理すべきものと解されるからである。

このようにみていくと、賃借人不払の賃料につき転借人に代払の機会を与えるべき場合というのは、賃借人と転借人の関係がきわめて密な場合と、賃貸人と賃借人の関係が近い場合を除いた、その中間領域に見いだされるということができるように思われる。いずれにせよ、この問題についても当事者の距離関係は重要な判断要素の一つになると考える。

3 多当事者間契約における当事者関係の距離の視点

現代社会では、単に契約が連鎖して複合取引となっている場合だけでなく、契約の複合によって生み出される付加価値の獲得を企図した「ハイブリッド契約」の出現等も指摘されている。⁽²¹⁾ 複合契約にあつては、こうした給付の拡大等々も含め多面的に法的構造を分析することが求められている。本稿で考察した転賃借というのは、複数当事者による契約のなかでも、もつとも原初的かつ単純な構造といつてよいものであり、本稿で指摘した「各当事者の距離関係」の重要性も、あまた存する複合契約の分析視覚の一つになりうるにすぎない。しかしそれでも、当事者の距離関係は、さまざまな契約類型にも応用できる基準たりうるものと考ええる。

複合的契約における各当事者の結合のしかたには、①転賃借のように「AーB」「BーC」と結合している場合のほか、②保証のように「AーB」「AーC」となっている場合、さらには③割賦購入斡旋のように「AーB」「BーC」「CーA」と三者がともに結合している場合がある。⁽²²⁾ 本稿では、転賃借について、直接の契約関係のないAとCの法的関係を、契約で結ばれた他の二つの関係性から導出しようとしたものであるが、例えば③のように三者がいずれも契約で結合している場合でも、その結合には強弱があり、それが法的処理にも一定の影響を及ぼしているのとみることができると。例えば、割賦購入斡旋における抗弁の接続（割賦販売法三〇条の四）は、加盟店が生じさせた負の遺産について、購入者に比べて加盟店との距離がより近い割賦購入斡旋業者に負担させることを企図したものともいえる。また、ファイナンスリース契約については、関係当事者の距離関係に依じて契約の法的性質も異なってくるとの指摘もなされている。⁽²³⁾ 「当事者の距離関係」の視点によって多当事者間契約を分析していくことの有用性について、さらなる検討は他日を期すこととしたい。

- (1) 借地借家法三四条も、賃貸借が終了すれば転借人は明渡しを余儀なくされることを前提としたうえで、転借人に一定の保護を与えようとしたものである。
- (2) 学説や判例の経緯等について詳しくは、原田純孝「賃借権の譲渡・転貸」星野英一ほか編『民法講座五巻』(有斐閣、一九八五年)三三〇頁以下、同「民法六二条」星野英一・広中俊雄編『民法典の百年Ⅲ』(有斐閣、一九九八年)三九七頁以下参照。
- (3) なお、同判決に先立って最判昭和三七年二月一日裁民五八号四四一頁は、建物の転貸事例につき同旨を述べている。
- (4) 債務不履行を理由とする解除につき、大判昭和一〇年二月二三日全集二輯一五号一一頁等、期間満了によって賃貸借が終了した場合につき大判昭和一〇年九月三〇日新聞三八九八号七頁、大判昭和一五年六月一日民集一九卷一二号九五八頁等。
- (5) 金山正信「判批」判評八六号(一九六五年)六〇頁、来栖三郎『契約法』(有斐閣、一九七四年)三八四頁等。
- (6) 戒能通孝『借地借家法』(日本評論社、一九三九年)五一頁、末川博『債権各論第一部』(岩波書店、一九三九年)二二六頁、川島武宜「判批」判民昭和八年度一二九事件、広中俊雄『借地借家判例の研究(2)』(一粒社、一九七八年)一九六頁、山野目章夫「敷地利用権の覆滅に対する建物賃借人の保護」鈴木禄弥先生古稀記念『民事法学の展開』(有斐閣、一九九三年)四〇二頁等。
- (7) 平林美紀「賃借人の更新拒絶による事業用ビルの賃貸借契約の終了と転賃借契約の帰趨」金沢法学四五巻二号(二〇〇三年)四一一頁以下は、期間満了や更新拒絶については、合意解除の場合と同様にとらえ、明渡請求を認めないのを原則とすべきであり、さらには「正当事由」の存否こそが転借人への明渡請求の可否を決する判断基準に据えられるべきものとする。
- (8) 金山直樹「判批」平成一五年度重判解(ジュリ一二四六号)七二頁等。
- (9) 平成一四年判決が賃貸借一般にも妥当しうる基準となることを指摘するものとして、中田裕康「判批」リマークス二七号(二〇〇三年)三六頁等。
- (10) 「特別の事情」について、学説には種々の整理のしかたがみられる。例えば、金山正信「判批」民商五六巻一号

- (一九六六年) 一一二頁は、借地上建物賃貸借の事例における「特別の事情」について、(1)賃貸人―賃借人の間に存する場合、(2)賃借人―転借人の間に存する場合、(3)三者に関連する場合に大別したうえで、次のようなものが特別の事情にあたるとしている。すなわち、(1)については、①借地契約が一時使用目的である場合、②法定解除原因はあるものの合意解除がされた場合、③建物賃貸禁止の特約があつてこれを借家人が知っていた場合、(2)としては、①借家契約が一時使用目的の場合、②借地の合意解除のさいには借家を明け渡す旨が特約されている場合、(3)については、①借地の合意解除を借家人が了承した場合、②借家人が借地につき保護義務をなした場合としている。
- (11) なお、賃貸人と賃借人の間で、賃貸借終了により転貸借が当然終了する旨が特約されていることをもって、転借人への明渡請求が認められるためには、その特約につき転借人が知っていることが必要であるかが問題となりうる。ただ、一時使用目的での賃貸借は客観的にも容易に推察しうるであろうし、そもそも転貸借にあつては賃借人と転借人の関係が密であることが多いことからすれば、特約について転借人が不知であることは稀なように思われる。
- (12) 東京地判平成二四年三月二三日平成二三年(ワ)一九〇五号(判例集未登載・JEXDB文献番号二四九三二八六号)。
- (13) Cの主張によれば、A B間の賃貸借の解除はBの不履行が理由ではなく、実際はAがBに土地を売却するべく、BやCを排除しようとしたものであったとされる。もしこの主張のとおりだとすれば、本件の事案についてはA B間で合意解除されたのと同様の扱いが妥当することとなる。しかし、Bは地代一万円のうち九〇〇七円余を滞納していた事実が認められていることからすれば、債務不履行解除の事案として処理されるべきものと解される。
- (14) 本判決を引用しつつ同旨を述べるものとして、最判昭和三八年一月二一日裁民六九号三五三頁があるが、事実の詳細が不明のため、表からは除外している。
- (15) 最判昭和三七七年五月二五日裁民六〇号八七五頁、最判昭和四九年五月三〇日裁民一一二号九頁、最判昭和五一年一月一四日判時八四二号七四頁、最判平成六年七月一八日判時一五四〇号三八頁。いずれも事案の詳細が明らかでないこともあり、表からは割愛している。
- (16) なお、現行法下では、Cが給油所につき登記を得ていればBの破産管財人は転貸借契約を解除できないため(借地借家一〇条一項、破産法五六条一項)、Cの地位は確実に保護されることになる。
- (17) 無断転貸であつても解除事由として認められなかった場合については、転借人に対する賃貸人の主張が「合意解

除」以上に認められないものであるという意味で、表の最上部に置いた。逆に、無断転貸を理由に解除が認められる場合は、債務不履行解除に包摂しうるものとして最下部に置いた。

(18) 賃貸借終了をもって転賃借が終了する旨の特約ないしは転借人の合意がある場合については、当然に明渡請求が認められるという意味で最右部に配し、逆に、賃貸借が終了しても転賃借が存続する特約がある場合は最左部に配した。

(19) 平成一四年判決の射程が債務不履行解除の場合にも及ぶとする見解として、亀井洋一「判批」銀法五七九号(二〇〇〇年)八二頁等。なお、矢尾渉「判解」最高裁判所判例解説民事篇平成一四年度三四七頁は、債務不履行解除には射程が及ばず、将来に残された問題であると述べるにとどまる。

(20) 前掲・最判平成六年七月一八日。原田純孝「判批」リマークス一三号(一九九六年)五二頁は、サブリースの場合には、賃貸人は転貸させるために賃貸しているのだから、「特段の事情」を積極的に認定すべきであるとする。

(21) 池田真朗「『複合契約』あるいは『ハイブリッド契約』論」NBL六三三三号(一九九八年)六頁以下。

(22) 中舎寛樹「多角的法律行為の法的構造に関する覚書」名古屋大学法政論集二二七号(二〇〇八年)一八六頁。

(23) 加藤雅信「ファイナンスリースの当事者関係」加藤一郎・椿寿夫編『リース取引法講座(上)』(金融財政事情研究会、一九八七年)一〇四頁以下。