

友人の子供に一室を貸したい 転貸にはあたりますが…

Q 質問

私はAさんから戸建の家屋を賃借しています。田舎の友人から子どもが予備校に通うので、年間だけ部屋を貸して欲しいとの依頼がありました。

私の子供は成人したので部屋も空いており、承諾したいと思うのですがAさんとの間で問題が生じることはないでしょうか。

A 回答

貴方のお子さんや、父母が借りた部屋を使用するのは一向に構いませんが、友人の

お子さんとなると、これは転貸になります。

民法は612条1項で「賃借人は賃借人の承諾がなければ、その賃借権を譲渡し、又は賃借物を転貸することが出来ない。」同2項で「賃借人が前項の規定に違反して第三者に賃借物の使用又は収益をさせたときは、賃借人は、契約の解除をすることが出来る。」としております。これは、建物の賃貸借関係は、賃貸人と賃借人の個人的継続的な信頼関係を基にしたもので、賃貸人の不知の人の使用を認めるべきではないという考え方によると言われています。貴方が知人(他人)の子に、予備校に通う1年間だけ建物のうちの1つの部屋を使用させる場合も転貸といえます。従って、Aさんの承諾

を得る必要があります。

それでは、貴方がAさんの承諾を得ないで転貸したとして、Aさんから契約解除すると云われた場合、建物を明渡さなければならぬでしょうか。

前記のように、賃貸借契約が貸主と借主との継続的な信頼関係に基いているとすれば、貴方の許から巢立ったお子さんの代わりに、知人の息子さんか予備校に通う1年間だけ同じように建物の一部を使用することが、信頼関係を失う使用、収益にあたるのでしょうか。

裁判例で見ますと、信頼関係を破壊しない特段の事情が認められるような場合は解除の効力を否定する例が多いようです。また平成以降の判例では事業に関係するような転貸の場合、解除を認めたものがありますが、個人の部屋貸しの場合は殆んど見当たりません。貴方の場合でも、一問だけが無償で転貸した場合、契約の信頼関係を破壊しないと認められる可能性が高く、契約の解除は否定されるものと考えられます。しかし、そうは云っても、後で、Aさんから契約解除、建物の明渡を請求される等の事態は考えられます。このような不都合な争いを避けるためにも、事前にAさんに事情を説明してその承諾をもらっておいた方がよいでしょう。