

転貸の制限 管業 H25-04-3 <<#444>>**【問】 正誤をつけよ。**

マンションの専有部分甲(以下「甲」という。)について区分所有権を有するAが、甲を賃貸した。Aが甲をBに賃貸し、BがそれをAに無断でCに転貸してCがそこに居住した場合に、Aは、特段の事情がない限り、Bとの賃貸借契約を解除し、Cに対して甲の明渡しを請求することができる。

【答え】 正しい**<<ポイント>> 賃借権の譲渡及び転貸の制限**

- 1 賃借人は、**賃貸人の承諾**を得なければ、その**賃借権を譲り渡し**、又は**賃借物を転貸**することができない。(無断譲渡・無断転貸)
- 2 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、賃貸人は、**契約の解除**をすることができる。(民法 612 条)

<<補講>>

賃借人が**賃貸人の承諾なく第三者をして賃借物の使用収益を為さしめた**場合においても、賃借人の当該行為が**賃貸人に対する背信的行為と認めるに足らない特段の事情がある場合**においては、同条の**解除権は発生しない**ものと解するを相当とする。(最判昭 28.9.25)