

《判例研究》

使用目的が住居に限定されているものの転貸が可能とされている借家における民泊行為と賃貸借契約の解除

納 屋 雅 城

東京地方裁判所平成31年4月25日判決（平成29年（ワ）第28356号、貸室明渡請求事件）判例タイムズ1476号250頁¹⁾

[事案の概要]

Aは、本件建物1および2（以下、本件建物）を含む建物（東京都新宿区の木造2階建共同住宅。以下、Bハイツ）を所有していたところ、従前、Cが代表取締役を務めるD社にBハイツの管理を委託していたのだが、その後不動産投資を巡りトラブルが生じたことから、Aはこの管理委託契約を解約した。他方で、Aは、従前から、姪であるXに財産管理や身の回りの世話を手伝ってもらっていたこともあり、2015年12月頃からXに対してBハイツの管理を委託した。なお、本件建物は、いずれも広い部屋ではないうえ、本件建物2については風呂が使えず、トイレも汚い状態であった。

この間、Aは、Cの奨めに応じ、試験的に、民泊仲介サイトを利用して実際に本件建物を民泊の用に供したことがあり、Cからその利用状況に関する報告を受けていたが、それほど安定的な収入にはならず、不特定多数の宿泊客に本件建物を使用させたくないという思いもあって、Cの意向とは裏腹に、Aは、民泊はやりたくないとの意向を示していた。しかしCは、Aのこの意向をA自身ではやりたくないという趣旨に受け取り、そうであればYないしC自身にお

1) 本判決の評釈として、大窪誠「転貸可能とされた使用目的を住居とする借家における民泊を理由とする賃貸借契約の解除」法律時報別冊『私法判例リマックス no.63 (2021<下>)』18頁以下（2021年）がある。

いて本件建物で民泊を行おうと考えて、Aに対し、本件建物を一括して賃借してくれる者としてYを紹介し、Yも、サブリースのような形でCないしD社に転貸することを前提に、本件建物の賃借人となることに応じた。またYとしては、自ら本件建物を利用する需要はなく、Cから、本件建物で民泊を行い、それにより得られた収益を分配することを提案され、これを承諾していた。

Aは、2015年4月、Yに対し、本件建物をそれぞれ次の約定により賃貸し（以下、本件賃貸借契約）、同日、Yに対し、本件賃貸借契約に基づき本件建物をそれぞれ引き渡した。

ア 賃貸借期間は、いずれも2015年4月10日から2017年4月9日までとする。

イ 賃料は、本件建物1につき月額4万円、本件建物2につき月額3万5000円（いずれも毎月末日までに翌月分を支払う。）とする。

ウ Yは、本件建物をYの住居として使用する。この目的は、Aの承諾により変更することができる。

エ Yは、次に掲げる行為をしてはならない。ただし、Aの承諾を得たときは、この限りでない。

〔1〕本件建物を上記ウの使用目的以外の目的で使用する行為

〔2〕本件建物および他の賃借人に損害を及ぼすような一切の行為

オ Aは、Yが本件建物を転貸することを承諾する。

本件賃貸借契約の契約書は、D社で用いていた定型の契約書をひな形として作成されたが、Cは、民泊としての利用を可能とする趣旨で、転貸を可能とする旨の特約を盛り込んだ。もっともCは、賃貸人であるAには重要事項説明書を交付しておらず、特約の趣旨を明確に説明していなかったため、Aからは、Yにおいて本件建物を民泊の用に供することについて、明確な承諾は得られていなかった。

Yは、本件賃貸借契約締結から約2か月後の2015年6月、D社に対して本件建物を一括して転貸した。本件建物における民泊は、転借人であるD社が民泊の運営会社に委託する形で実施され、民泊により得られた収入は、YおよびD社で分配されていた。もっとも、AやXは、このような転貸借の実情についてYやCから知らされていなかった。

本件建物は、2015年秋頃から民泊の用に供されるようになり、利用者が誤って別の部屋に入ろうとしたり、本件建物で大声で話したりすることが頻繁に生ずるようになった。民泊の利用者は、ゴミ出しのルールも守らないことから、近隣住民との間でトラブルを生じ、2016年3月には、Xの夫Eに対し、本件建物の上の階の住人から苦情の電話が寄せられた。またEは、Aの代理人として、自治体の清掃センターの指導員からゴミ出しの方法について指導を受けた。このような状況を受けて、Eは、Yに対し、再三にわたり本件建物で民泊が行われている疑いについて問い質したが、Yはこれを認めようとしなかった。本件建物所在地の保健所は、2016年5月、Aに対し、本件建物において宿泊営業をさせているのではないかの情報提供があったとして事情の確認を求めたため、Eは同保健所に赴いて状況を説明した。これを受けて、前記保健所においてYへの連絡を試みたが、なかなか繋がらず、ようやく連絡を取れても、民泊の用に供しているのはYではないなどとしてはぐらかすばかりであった。

そこで、Aは、2016年11月、Yに対し、Yは本件建物を不特定多数人の宿泊の用に供しているところ、これは本件建物の目的外使用にあたり、旅館業法に違反するうえ、他の賃借人に対する迷惑も生じていることから、Yとの信頼関係を維持することができないとして、2017年4月9日限り、本件賃貸借契約を更新せずに終了させたい旨を通知した。これに対してYは、同年同月に、Aに対し、本件建物における民泊は同年11月27日の宿泊を最後に終了する予定であり、今後も本件賃貸借契約を継続していきたい旨の返信をした。これに対し、Aは、2016年12月、Yに対し、Yにおいて民泊を終了して本件賃貸借契約の更新を希望するのであれば、本件建物の今後の使用目的を明らかにする限り検討してもよいが、その場合には、賃料を増額し、転貸禁止等を条件とすることを考えている旨を返信した。Yは、2017年3月になって、Aからの連絡を受ける形で、Aに対し、本件建物における民泊は既に終了しており、本件賃貸借契約の条件変更は受け入れられない旨を伝えた。これに対し、Eは、Aの代理人として、2017年4月3日、Yに対し、本件賃貸借契約を更新せずに終了させたい旨を改めて通知したが、Yは、同月24日、AおよびEに対し、本件賃貸借契約の継続を主張するとともに、現在は本件建物を倉庫として貸している旨を述べ

た。なお本件建物の転借人であるD社は、本件訴訟係属中の2018年12月、Fに対し、居住目的で、本件建物1を更に転貸した。もっとも、本件建物における民泊が終了した後、本件建物の窓はいずれも布や紙のシートで覆われており、2017年3月頃から外観上の変化は見られない。また、この期間中、電気についてはメーターの交換があったこともあって若干の使用が認められるが、ガスや水道については全く使用されていない。

Aは、2017年5月12日、Yに対し、本件建物を倉庫として使用することを2週間以内に停止するよう求めるとともに、この期間内に是正がされないときは本件賃貸借契約を解除する旨の意思表示をした。その後AはYに対して、Aの承諾を得ることなく本件建物を民泊の用に供し、また倉庫として利用したと主張して、用法遵守義務違反を理由に本件建物に係る賃貸借契約を解除したうえ、賃貸借契約の終了に基づき本件建物の明渡しを求めるとともに、2017年5月27日以降の賃料相当額の使用損害金の支払いを求めて訴えを提起した（Aは2018年5月に死亡し、本件建物を含むBハイツはXに遺贈され、Xが本件建物の賃貸人としての地位を承継している）。

Xは、本件建物の使用目的が住居に限定されているにもかかわらず、YがAの承諾を得ることなく民泊の用に供し、不特定多数の者を本件建物に宿泊させたことは、旅館業法に違反し、賃貸人と賃借人との間の信頼関係を完全に破壊する行為というべきであるから、たとえ現在では民泊としての利用を中止しているとしても、失われた信頼関係が回復することはなく、また本件賃貸借契約において転貸が認められていたとしても、あくまでも住居として使用することが前提であり、民泊としての利用が可能となるものではない、またAが民泊としての利用を中止するよう求めたところ、Yはこれに応じたが、他方で、本件建物の窓を紙のシートや暖簾で覆うなどして倉庫として使用しており、仮に本件建物にはYの物が若干置かれていたにすぎないとしても、Yは、可燃性の物を置きながら月に1～2回程度しか本件建物を管理していなかったのであるから、管理不十分というべきであり、このような使用方法自体、重大な用法遵守義務違反にあたる等と主張した。

これに対してYは、本件賃貸借契約では、第三者に対する転貸が認められて

おり、この場合には、本件建物の使用目的をYの住居に限る理由はないから、民泊としての利用も可能とされていた、また民泊としての利用を中止した後は、転借人として入居する者が見付からなかったことから、Yの荷物を置いて、定期的に清掃をするなど継続的に管理していたから、信頼関係の破壊を認めることはできない等と主張した。

【判旨】 一部認容。

「本件賃貸借契約には、転貸を可能とする内容の特約が付されているが、他方で、本件建物の使用目的は、原則としてYの住居としての使用に限られている。

これによれば、上記特約に従って本件建物を転貸した場合には、これを「Yの」住居としては使用し得ないことは文理上やむを得ないが、その場合であっても、本件賃貸借契約の文言上は、飽くまでも住居として本件建物を使用することが基本的に想定されていたものと認めるのが相当である。」

「特定の者がある程度まとまった期間にわたり使用する住居使用の場合と、1泊単位で不特定の者が入れ替わり使用する宿泊使用の場合とでは、使用者の意識等の面からみても、自ずからその使用の態様に差異が生ずることは避け難いというべきであり、本件賃貸借契約に係る上記・・の解釈を踏まえれば、転貸が可能とされていたことから直ちに民泊としての利用も可能とされていたことには繋がらない。本件建物を民泊の用に供することが旅館業法に違反するかどうかは措くとしても、前記認定事実によれば、現に、・・他の住民からは苦情の声が上がっており、ゴミ出しの方法を巡ってトラブルが生ずるなどしていたのであり、民泊としての利用は、本件賃貸借契約との関係では、その使用目的に反し、賃貸人であるAとの間の信頼関係を破壊する行為であったといわざるを得ない。」

「Yは、平成28年3月頃にEから指摘を受け、その後、保健所から照会を受けてもなお本件建物を民泊の用に供していることを認めず、同年11月に至ってようやく本件建物における民泊を終了させている。しかも、同月27日の最後の宿泊は、同年4月頃に予約されたものであったというのである。

仮に、Yにおいて、本件建物を民泊の用に供することが本件賃貸借契約上許容されていないとの認識を十分に有していなかった事実があったとしても、上記のようなYの対応を踏まえれば、Aとの間の信頼関係を破壊するには十分なものであったというべきであり、本件建物における民泊を終了させたことのみをもってこの信頼関係が回復されたと認めるには足りない。」

「本件建物は、民泊としての利用が終了した後は、窓が布又は紙のシートで覆われ、電気、ガス及び水道の使用も認められない空き家の状態が現在に至るまで続いているものと認められる一方で、本件訴訟が係属中であるにもかかわらず、Xに対する通知等もないまま、平成30年12月に転借人であるD社から第三者に対し本件建物1が更に転貸されていた事実が認められ（ただし、当該第三者が実際に本件建物1に居住している事実は認められない。）、このような状況を踏まえると、民泊としての利用により一旦失われたA又はXとYとの間の信頼関係は、なお回復するには至っていないと解するのが相当である。」

「Aは、本件賃貸借契約の締結に先立ち、民泊はやりたくないとの意向を示していたのであり、本件賃貸借契約の締結に際しても、本件建物を民泊の用に供することにつき明示的に承諾したことはなかったというのであるから、本件建物を民泊の用に供することにつき賃貸人であるA又はXの承諾があったと認めるには足りず、ほかに、そのような承諾があったことを認めるに足りる適確な証拠はない。」

「本件解除は、直接的にはYが本件建物を倉庫として使用していたことを理由とするものであったところ、前記認定事実によれば、Yが本件建物において倉庫営業をしていた事実は認められず、自己又は転借人において「倉庫」として利用していたかどうかも明らかでないといわざるを得ないが、他方で、Xは、本件建物を民泊の用に供したことをもって本件賃貸借契約に違反し、信頼関係が破壊されたとも主張しており、Xのこの主張が相当であることは前示のとおりであるから、本件解除は、本件建物を民泊の用に供したことを理由とする債務不履行による解除として有効と解すべきである。」²⁾

2) 本判決では、建物明渡しまでの賃料相当額の使用損害金の額も争点とされた。Xが、

【評釈】

一 はじめに

本件は、本件建物であるアパートの2部屋について、所有者である亡AとYとの間で賃貸借契約が締結され、その際、Yは本件建物をYの住居として使用し、また亡Aは、Yが本件建物を転貸することを承諾するという内容の特約が付けられていたところ、Yが本件建物を民泊目的で転貸したことから、Yは本件賃貸借契約で定められた用法に従って本件建物を使用しておらず亡Aとの間の信頼関係は完全に破壊されたとして、亡Aが本件賃貸借契約を解除する旨の意思表示をしたうえで、本件建物の明渡しを請求したという事案である。そして本判決は、「民泊としての利用は、本件賃貸借契約との関係では、その使用目的に反し、賃貸人であるAとの間の信頼関係を破壊する行為であったといわざるを得ない」と判示してYの用法遵守義務違反を認め、亡Aによる解除は、本件建物を民泊の用に供したことを理由とする債務不履行による解除として有効であるとして、Aの賃貸人としての地位を承継したXによる本件建物の明渡し請求を認容している。

本件建物の賃料は相場よりも低額に抑えられており、Bハイツの2階の各部屋（本件建物はいずれも1階である）の賃料等をふまえれば、本件建物の相当賃料額は一部屋あたり月額6万円が相当であると主張したのに対して、東京地裁は「本件建物については、本件建物2の風呂が使えず、トイレも汚い等の事情により本件賃貸借契約の賃料が安く設定された経緯があることが認められ、その後、これらの設備がどのような状況にあるのかは証拠上明らかでない。そうである以上、本件賃貸借契約における賃料の額に基づき、本件建物の相当賃料額を認定することとするのが相当であり、その額は、本件建物1につき月額4万円、本件建物2につき月額3万5000円の合計7万5000円と認められる」と判示した。また、Yは、本件解除の前後を通じて、本件建物の賃料相当額をAまたはXに送金し続けており、AおよびXにおいて、これを専用の口座に預かり保管していることから、本件解除がされて以降は、この送金をもって賃料相当額の使用損害金の弁済として充当されるべきであるとして、判決言渡し後の2019年5月1日以降の使用損害金の支払いを命じている。

民泊に関連する裁判例はこれまでもいくつか公表されているが、①大阪地方裁判所平成29年1月13日判決(消費者法ニュース111号313頁)³⁾は、マンションの管理組合の理事長が区分所有者に対して民泊行為の差止と損害賠償を請求した事案につき、民泊行為の差止については当該区分所有者が既に区分所有権を失っていることを理由として認めなかったものの、損害賠償についてはこれを認容している。②東京地方裁判所平成30年8月9日判決(D1-Law.com判例体系ID・29053826)⁴⁾は、マンションの管理組合が区分所有者に対して民泊行為の差止と損害賠償を請求した事案につき、差止と損害賠償の一部を認容している。③東京地方裁判所平成30年9月5日判決(D1-Law.com判例体系ID・29053155)⁵⁾は、マンションの管理組合が区分所有者に対して民泊行為の差止と損害賠償を請求した事案につき、差止と損害賠償の一部を認容している。④東京地方裁判所平成31年2月26日判決(判例タイムズ1478号233頁)⁶⁾は、マンションの管理組合の理事長が区分所有者に対して民泊行為の差止と損害賠償を請求した事案につき、差止と損害賠償の一部を認容している。

このように、これまでの裁判例では、マンションの管理組合またはその理事長が区分所有者に対して民泊行為の差止や損害賠償を請求する事案が多くみられたのに対して、本件事案は、アパートの賃貸人が賃借人に対して民泊目的での転貸を理由として賃貸借契約の解除と建物の明渡しを請求している点に特徴がある。

なお、民泊の定義については、これを明確に定めた法令が存在しないことから、本稿では便宜上「住宅(戸建住宅、共同住宅等)の全部または一部を活用

3) 判決の詳細については、拙稿「マンションにおける民泊行為と区分所有者に対する差止・損害賠償請求」獨協法学第107号横399頁以下(2018年)を参照いただきたい。

4) 判決の詳細については、拙稿「マンションにおける民泊行為と区分所有者に対する差止請求」獨協法学第110号横279頁以下(2019年)を参照いただきたい。

5) 判決の詳細については、拙稿・前出注(4)を参照いただきたい。

6) 判決の詳細については、拙稿「マンションにおける民泊行為と区分所有者の共同の利益に反する行為」獨協法学第114号横305頁以下(2021年)を参照いただきたい。

して宿泊サービスを提供するもの」という定義を用いることとし⁷⁾、この民泊を営むことを「民泊行為」と呼ぶこととする。

二 信頼関係破壊の法理

本判決は、Yの用法遵守義務違反を理由とするAによる本件賃貸借契約の解除の有効性を判断するにあたって、賃貸人Aと賃借人Yとの間の信頼関係が破壊されていたか否かに着目している。すなわち、Yが本件建物を民泊としての利用のために転貸したこと、民泊としての利用によりBハイツの他の住民からは苦情の声が上がっており、ゴミ出しの方法を巡ってトラブルが生ずる等していたこと、YがAから要請を受けた後も直ちに民泊としての利用を停止せず、保健所から照会を受けても本件建物を民泊の用に供していることを認めず、その後しばらくしてようやく本件建物における民泊を終了させていること等の諸事情を考慮したうえで、「本件建物を民泊の用に供したことは、本件賃貸借契約上の使用方法に違反するものであったといわざるを得ず、これにより、A又はXとYとの間の信頼関係は破壊され、現時点においてもなお回復には至っていないものと認められる」と判示している。これは、たとえ賃借人に債務不履行があったとしても、それが賃貸人との信頼関係を破壊するほどの不信行為であると評価できるものでない限り、賃貸人による賃貸借契約の解除は許されないという、判例⁸⁾・学説上のいわゆる信頼関係破壊の法理に従ったものであり、この点において本判決の判断の枠組みは判例・学説の立場に沿ったものであると評価することができる。

7) 「「民泊サービス」の制度設計のあり方について(「民泊サービス」のあり方に関する検討会最終報告書)」1頁 (<https://www.mlit.go.jp/common/001135805.pdf> 2022年9月30日時点)。

8) 最判昭和39年7月28日民集18巻6号1220頁は、わずかな延滞賃料の不払いを理由とする賃貸人による賃貸借契約の解除について、いまだ賃貸借の基調である相互の信頼関係を破壊するに至る程度の不誠意があると断定することはできないとして、賃貸人による解除権の行使を認めなかった。

三 民泊行為と無断転貸

本件事案では、賃貸人Aと賃借人Yとの間で「Aは、Yが本件建物を転貸することを承諾する」旨の特約が付されていたところ、本判決は「特定の者がある程度まとまった期間にわたり使用する住居使用の場合と、1泊単位で不特定の者が入れ替わり使用する宿泊使用の場合とでは、使用者の意識等の面からみても、自ずからその使用の態様に差異が生ずることは避け難いというべきであり、本件賃貸借契約に係る・・・解釈を踏まえれば、転貸が可能とされていたことから直ちに民泊としての利用も可能とされていたことには繋がらない」と判示している。それでは、AまたはXがYに対して、無断転貸を理由として本件賃貸借契約の解除（民法612条2項）を主張することは可能であったらうか。とりわけ、本件事案とは異なり、民泊としての利用に際して近隣住民との間で特段のトラブル等がなく、そのため用法遵守義務違反を理由とする賃貸借契約の解除が認められない可能性がある場合に、この点が問題となり得る。本件事案では、転借人であるD社が更に民泊の運営会社に委託する形で民泊行為が行われていたので、以下ではこれを簡略化し、「賃借人自身が民泊行為を行い、転借人（宿泊者）に対して転貸をしている」という場合を想定して検討を進めることとする。

この場合、2つの点が問題となる。1点目は、賃借人と転借人との間で結ばれる契約の種類についてである。民泊行為、つまり住宅の全部または一部を活用して宿泊サービスを提供する契約は、混合契約である宿泊契約にあたり純粋な賃貸借契約とはいえず、また当事者間で結ばれる契約の名称も「賃貸借（転貸借）」とはされていないであろうから、賃借人が宿泊者との間で民泊行為を行っても、それは転貸にはあたらず、そのため民法612条は適用されないのではないか、という批判があり得る。

しかしながら、特に家主不在型の民泊の場合には、宿泊場所の提供が貸主の債務の中心なのであり、民泊行為は賃貸借契約にきわめて近い性質を持つといえる⁹⁾。また、重要なのは契約の名称ではなくその実態なのであり、実態が転

賃借であると評価できる場合には、無断転貸を理由とする賃貸借契約の解除を認めるべきである。一例として、神戸地方裁判所昭和61年8月29日判決(判例タイムズ627号164頁)は、賃借した家屋においてスナックを経営していた賃借人が、その後従業員にそのスナックの経営を委託し、その従業員が実質的な経営者となって当該家屋を独立して使用収益していた事案につき、その賃借人と従業員との間で結ばれた当該家屋に関する契約は、形式的にはスナックの経営委託契約であるものの、その従業員が同店の実質的経営者であり、その従業員において当該家屋で同店を経営するための賃貸借契約であったと認めるのが相当であると判示して、賃借人による無断転貸を理由とする賃貸借契約の解除を認めている¹⁰⁾。

なお、いわゆる特区民泊(国家戦略特別区域外国人滞在施設経営事業)は「賃貸借契約及びこれに付随する契約」であることが法律上明記されている(国家戦略特別区域法13条1項)。また、住宅宿泊事業法上の民泊行為は「宿泊サービス提供契約(宿泊者に対する届出住宅における宿泊のサービスの提供に係る契約をいう。)(住宅宿泊事業法12条)と定義されているところ、住宅宿泊事業を営む旨の届出をする者で、その届出をする者が賃借人である場合には、賃借人が住宅宿泊事業の用に供することを目的とした賃借物の転貸を承諾したことを証する書面の提出が求められている(住宅宿泊事業法3条3項、住宅宿泊

9) 須永醇「ホテル・旅館宿泊契約」契約法大系刊行委員会編『契約法大系 VI(特殊の契約2)』206頁(有斐閣、1963年)では「一般に、ホテル・旅館宿泊契約は、基本的には、賃貸借契約の一種であって、ただこれに雇傭・売買などの諸契約が結び合わされた混合契約である、と説明されており、かつ、客室の有償の利用が問題なのであるから、それが賃貸借契約の一種であることに疑問の余地はなさそうである」と述べられている。

10) 契約書上は「経営委託契約」等の名称が付されている契約が実際には賃貸借契約にあたるかが争点とされた裁判例としては、平成以降のものに限っても、鉄道高架下施設の一部分での営業に関する契約について、経営委託契約ではなく、店舗および店舗内備品の賃貸借契約であって借家法の適用があるとした最判平成4年2月6日裁判集民事164号45頁のほか、東京地判平成2年12月25日判例タイムズ761号215頁、大阪高判平成9年1月17日判例タイムズ941号199頁がある。

事業法施行規則4条4項1号チ)。そのため、賃借人が賃借物件において特区民泊や住宅宿泊事業法に基づく民泊行為を行う場合については、これを転賃借として扱ってよい。

2点目は、民泊の宿泊者に独立の使用収益権が与えられたと評価できるのか、という点についてである¹¹⁾。学説上は「転賃という場合には、転借人に独立の使用収益権が与えられているものと解されるので、賃借人が自己以外の者に賃借物の全部または一部を使用させても、その者が独立の使用権を与えられているとみられないときは、本条(民法612条。執筆者、注。以下同じ)2項の適用はありえない。たとえば、居住用家屋の賃借人が妻子や家事使用人に賃借家屋を使用させても転賃にはならず、したがって本条2項の問題は生じないわけである。居住用家屋の賃借人が、親族や友人を同居させても、これらの者から使用の対価を徴しないとき(使用貸借)は、本条2項の問題にならないと解すべきことが多いであろう。また、親族や友人を同居させ、使用の対価を徴していても、これらの者の同居が本来的に一時的なものにすぎないとき(一時使用の賃貸借)は、これらの者の家屋使用が本条のいう意味での転借使用にあたらぬこともありうると思われる」としたうえで、妻子や家事使用人の同居のように、これらの者の使用を賃借人自身の使用と同視することができるような場合のほかは、問題が微妙であり、「背信行為」判例によって事案を処理する方が適当であろうとされている¹²⁾。

11) 東京地方裁判所昭和61年10月31日判決(判例時報1248号76頁)は、建物の賃借人が転借人に対して「のれん分け」の試用として大衆酒場の経営を委託し、転借人が営業開始にあたって賃借人に対して保証金を差し入れ、営業にかかる料理飲食等消費税や公共料金は転借人において支払い、毎月の損益は全て転借人に帰属するという形態を取り、賃借人から給料の支給を受けない等の事情が認められる事案において、転借人は当該建物を独立して使用収益していたものと認められるから、賃借人は転借人に対し当該建物を転賃したものである、と判示している(ただし、信頼関係を破壊するには至っていないとして無断転賃を理由とする解除は認めなかった)。

12) 幾代通・広中俊雄編『新版 注釈民法(15)債権(6) 増補版』274、275頁[広中俊雄執筆](有斐閣、1996年)。

観光庁が公表した2022年4-5月分の住宅宿泊事業者からの定期報告の集計によると、一人あたりの宿泊日数は、最も多い東京都で3.4泊である¹³⁾。また同集計によると、届出住宅あたりの宿泊日数を都道府県別にみると、最も多い兵庫県で(2ヵ月間で)13.3日である。これは稼働率でいうと約21.8パーセントであり、7割以上の期間は宿泊者がおらず空室であったことになる。このように、民泊の宿泊客は一人あたりの使用期間が短期間であることから賃借物について独立の使用権を与えられているとはいえ、また賃借物が民泊行為に使用されている期間自体も短期間であるから、賃借人が賃借物件を利用して民泊行為を行っても、それは転貸にはあたらず、そのため民法612条は適用されないのではないか¹⁴⁾、という批判があり得る。

しかしながら、賃借人と特定の宿泊者との間で行われる個々の民泊行為ではなく、賃借人が賃貸借の存続期間中に賃借物件において行う民泊行為を総体としてみるときは、賃貸人との関係においては、これを賃借人による転貸として扱うべきであり、そのため賃借人による民泊行為は民法612条の適用対象となり得ると考える。そのうえで、本判決は「本件建物を民泊の用に供することが旅館業法に違反するかどうかは措くとしても」とのみ述べて正面から判断をすることはしなかったが、旅館業法上の許可も特区民泊としての認定も住宅宿泊事業法上の届出もなしに民泊を事業として営んだ者は、6ヵ月以下の懲役若しくは100万円以下の罰金に処され、またはこれを併科される(旅館業法10条1号)。つまり、賃借人が旅館業法上の許可等を受けずに民泊行為を行うことは違法な行為なのであり、これは賃貸人に対する重大な背信行為にあたることから、賃貸人は、近隣住民との間でのトラブルの有無等に関係なく、賃借人による当該民泊行為自体を捉えて、賃借物を違法な行為のため

13) 「住宅宿泊事業の宿泊実績について(令和4年4月-令和4年5月分:住宅宿泊事業者からの定期報告の集計)」(<https://www.mlit.go.jp/kankocho/minpaku/business/host/content/001514287.pdf> 2022年9月30日時点)。

14) 単に賃借権を第三者に無断譲渡したのみで、その第三者に賃借物を現実に使用収益させていないときは、民法612条2項の解除権は発生しないとした裁判例として、大判昭和13年4月16日判決全集5輯9号8頁がある。

に使用したという用法遵守義務違反を理由とする解除に加えて、無断転貸を理由として賃貸借契約を解除することができるかと解すべきである。