

《論 説》

転貸借・再賃貸の再構成

橋 本 恭 宏

1. 素材としての判例
2. 判例にみる原賃貸借の消滅と転貸借の帰趨
3. 学説にみる原賃貸借の消滅と転貸借の帰趨
4. 検討

1. 素材としての判例

転貸借、再賃貸については多くの問題があり、近年においてはサブリースとの関係から議論されている。そこで、そもそもこうした法律関係をどのように考えるべきかとの関心から、従来の考え方を学説・判例を通して考察し、さらに、今日ではどのように考えるべきかを述べようとするのが本稿の目的である。そこで、こうした問題を考える素材として、以下の判例を初めにあげ検討の素材としたい。

事案は、事業用ビルの賃貸借契約が賃借人の更新拒絶により終了しても、賃貸人が信義則上その終了を再転借人に対抗できないか否かが問題となった場合の判例である⁽¹⁾。

事実関係は、以下の通りである。

Xは、昭和50年初めころ、ビルの賃貸、管理を業とするA会社の勧めにより、当時のX代表者所有の土地上にビルを建築してAに一括して賃貸し、Aから第三者に対し店舗または事務所として転貸させ、賃料を得ることを計画し、昭和51年にビルを建築した。ビルの建築にあたっては、AがXに預託した建設

協力金が建築資金などにあてられ、設計、施工にはAの要望が採り入れられた、Xは、昭和51年11月30日、Aとの間で、本件ビルにつき期間を20年とする賃貸借契約を締結した。Xは、賃貸借において、Aがビルを一括または分割して店舗または事務所として第三者に転貸することをあらかじめ承諾した、Aは、昭和51年11月30日、Bとの間で、本件店舗部分につき、期間20年の転貸借契約を締結した。Bは、同日、XとAの承諾を得て、Cに、期間を5年とする再転貸借契約を締結した、Cについて平成9年3月31日に会社更生手続開始の決定がされ、Yが管財人に選任された。Aは、転貸方式によるビルの経営が採算に合わないとして経営から撤退することとし、Xとの賃貸借契約が満了するにさいし、Xとの間で賃貸借を更新しない旨の通知をした。そこで、Xは、BとCに対し、本件賃貸借が平成8年11月30日に期間の満了によって終了する旨の通知をした。Xは、本件賃貸借終了後、B以外の相当数の転借人との間では直接賃貸借契約を締結したが、Bとの間では、XがAに対しCとの間の再転貸借を解消することを求めたため、協議が調わず賃貸借契約の締結に至らなかった。Xは、賃貸借終了により、再転借人であるCは、店舗の占有をXに対抗できないとして、Yに対し所有権にもとづいて本件転貸部分明渡を求めた。Yは、信義則上、本件賃貸借の終了をもってCに対抗することができないと主張した。

一審では、Xは賃貸借の終了をもってCに対抗できないとしたが、原審では、賃貸人は賃貸借の終了をもって転借人に対抗できるとした⁽²⁾。その理由は、借地借家法34条が賃貸借の期間満了によって消滅するときは転貸借も履行不能になって終了することを前提として、賃貸人の通知義務及び転貸借の終了時期を定めたものとし、建物賃貸人は信義則上建物の転貸借関係を終了させるのを相当としない特段の事情がない限り、建物賃貸借の終了をもって転借人に対抗できるものであり、賃貸人側の正当事由も必要ない、とし、本件では信義則上建物の転貸借関係を終了させるのを相当としない特段の事情は存在しないとして、原告の請求を認めた。また、そこでいう特段の事情の判断については以下のように述べた。すなわち、

①サブリースも通常の賃貸借契約と同様に取り扱われるべき、②転貸借につ

いての承諾は賃貸借終了後も転貸借を存続させる意味ではない。③原賃貸借契約の存続期間は20年とされ、転借人の使用収益をするに足りる十分な期間であったこと、④Aの更新拒絶にXの意思が介入する余地はなく、合意解除に準ずることはできない、とした。

これに対して、最高裁は、

「このような事実関係の下においては、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、本件賃貸借に際し予定され、前記のような趣旨、目的を達成するために行われたものであって、X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二の占有の原因を作出したものであるから、訴外A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、X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二の使用収益を継続することができるかと解すべきである。このことは、本件賃貸借及び本件転貸借の期間が前記のとおりであることや訴外Aの更新拒絶の通知にX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」と原判決を破棄自判し、請求を棄却している。

2. 判例にみる原賃貸借の消滅と転貸借⁽³⁾の帰趨

判例は、原賃貸借が消滅した場合、転貸借の帰趨について従来どのように考えていたのであろうか。合意解除の場合とその他に分けて紹介し検討する。

2.1. 合意解除一般と転貸関係の帰趨については以下のようである。

賃借人が賃貸人の承諾を得て、賃借物を他に転貸したときは、賃貸人が賃借人と賃貸借解除の合意をしても、このために転借人の権利が消滅することはない⁽⁴⁾。また、土地の賃借人が賃貸人の承諾を得ることなく土地を他に転貸したが、転貸について賃貸人に対する背信的行為と認めるに足りない特段の事情があるため賃貸人が612条2項により賃貸借を解除することができない場合において、賃貸人が賃借人との賃貸借を合意解除しても、賃貸人は、転借人に対して合意解除の効果を対抗することができなく、無断転貸について賃貸人に対す

る背信行為と認めるに足りない特段の事情があるために賃貸人が612条2項により賃貸借を解除することができない場合において、賃貸人が賃借人(転賃人)と賃貸借を合意解除しても、賃貸人は、転賃人に対して右合意解除の効果を対抗することができず、転賃人に対して賃貸土地の明渡を請求することはできない⁽⁵⁾。

2.2. 借地契約の合意解除と転賃借の帰趨については、土地所有者と借地人との間で借地契約が合意解除されても、借地人の所有する右借地上の建物に住する建物賃借人に、その効果を対抗しえないことは、信義誠実の原則上明らかであり、土地賃貸人は、特別の事情がない限り、その効果を地上建物の賃借人に対抗できないという⁽⁶⁾。

2.3. 借地権の放棄と転借権の帰趨については⁽⁷⁾、借地上の建物に抵当権を設定した借地権者が借地権を放棄しても、右抵当建物の競落人に対抗できない(民法398条参照)という。ちなみに判例は以下のようにいう。

「権利カ其ノ性質上拋棄スルヲ得サルモノニ非サル限り権利者ニ於テ之ヲ拋棄スルコトハ原則トシテ自由ナリト雖今若シ此ノ権利ヲ基本トシテ始メテ存立シ得ラレ若クハ其ノ相当価額ヲ保有スルヲ得ル権利ヲ第三者カ有スル場合ニ於テモ亦拋棄ハ絶対ニ有効ナリトセムカ第三者ノ権利ハ其ノ基本ヲ失フ結果或ハ全ク存立スルヲ得サルニ至リ若クハ著シク其ノ価額ヲ減シ為ニ不測ノ損害ヲ第三者ニ蒙ラシムルニ至ルヘキヲ以テ斯ル場合ニハ権利者ノ為シタル拋棄ハ何人モ之ヲ以テ右ノ第三者ニ対抗スルヲ得サルモノト云ハサルヘカラス夫ノ民法第三百九十八条ノ如キハ畢竟是原則ノ一適用ニ外ナラス本件ニ於テ訴外八百板梅三ハ本件土地ニ対シ借地権ヲ有シ且同地上ニ建物ヲ所有シ此ノ建物ニ対シテ抵当権ヲ設定シタルモノナルカ故ニ同人ノ為シタル前記借地権ノ拋棄ハ抵当権者ニ対抗スルヲ得サルモノト云ハサルヘカラサルコトハ之ヲ以上ノ説示ニ照シ明白ナリ蓋借地権アレハコソ地上ノ建物ハ其ノ相当価額ヲ保有スルヲ得ルモノナルヲ以テ若シ此ノ借地権ノ拋棄ニシテ絶対ニ有効ナルモノトセムカ建物ノ価額ハ激落ヲ来シ抵当権ヲシテ殆ント有名無実ニ了ラシムルニ至ルヘケレハナリ果シハ然ラハ右ノ拋棄ハ抵当権実行ノ結果建物ノ競落人ト為リタル者ニモ亦之ヲ対抗スルヲ得サルコト疑ヲ容レサルカ故ニ之ト反対ノ見解ヲ前提トスル本訴請

求ハ到底之ヲ是認スルヲ得サルコト多言ヲ俟タス」と。

2.4. では、債務不履行解除、期間満了の場合と転貸借の帰趨はどうであろうか。賃貸借の終了によって転貸借は当然にその効力を失うものではないが、賃借人の債務不履行により賃貸借が解除された場合には、その結果転貸人としての義務に履行不能を生じ、よって転貸借は右賃貸借の終了と同時に終了に帰するといふ⁽⁸⁾。すなわち、

「昭和10年11月18日言渡の大審院判決を引用したことは正当である。そして、所論は、原判決が右判決を引用したのは同判決を誤解したものであるというが、同判決は、転貸借の終了するに先だち賃貸借が終了したときは爾後転貸借は当然にその効力を失うことはないが、これをもつて賃借人に対抗し得ないこととなるものであって、賃借人より転貸人に対し返還請求があれば転貸人はこれを拒否すべき理由なく、これに応じなければならないのであるから、その結果転貸人は、転貸人としての義務を履行することが不能となり、その結果として転貸借は終了に帰するものである旨を判示していることは、同判例の判文上明らかである」と。

また、土地賃貸借と建物賃貸借は別個であるとし、前者の終了が当然に後者の終了を来すものではなく、ただ、建物賃借人は土地賃借人に対する関係において敷地を占有する権限を否定され、建物から退去して土地を明け渡すべきことになり、結局建物賃貸借契約もその事実上の基礎を失い賃借人の債務の履行不能により消滅するに至るとするものがある⁽⁹⁾。

2.5. 賃貸借契約が転貸人の債務不履行を理由とする解除により終了した事案では、賃借人の承諾ある転貸借は、原則として、賃借人が転借人に対して目的物の返還を請求した時に、転貸人の転借人に対する債務の履行不能により終了すると解するのが相当であるとする⁽¹⁰⁾。

2.6. 原賃貸借が期間満了で消滅した場合はどうであろうか。賃借人の承諾を得て適法に転貸借が行われた後、賃貸借が期間満了により終了した事案につき、転貸借は当然に効力を失うものではないが、これを賃借人に対抗することができなくなるものと解すべきであるという。すなわち、「賃借人カ賃借物ヲ第三者ニ転貸シタル場合ニ於テ賃借人カ其ノ転貸借ヲ承諾セサルトキハ之ヲ以

テ賃貸人ニ對抗スルコトヲ得サルニ過キシテ其ノ転貸借ハ無効トナルモノニ非ス從テ賃貸人ノ承諾ニ因リ適法ニ転貸借カ行ハレタル後ニ於テ転貸借ノ終了スルニ先チ賃貸借カ賃貸人ト賃借人トノ合意ニ因リ解除セラレ若ハ賃貸借カ期間満了ニ因リ終了シタルトキハ爾後転貸借ハ当然其ノ効力ヲ失フニ非スシテ之ヲ賃貸人ニ對抗スルコトヲ得サルニ過キサルモノトス」⁽¹¹⁾とし、また、転貸借の期間が賃貸借の期間の満了にわずかに先立って終了すべき場合に、転貸人が転貸借の期間満了前にあらかじめその更新につき異議を述べなかつた事案について、転貸借は、賃貸借の期間満了まで従前と同一条件をもって継続し、賃貸借の更新のない限り、その期間満了と同時に当然消滅するものと解すべきであるという⁽¹²⁾。

家屋の一部の転貸借について、賃貸人が近く予想される賃借人の家屋退去に至るまでの間を限って承諾をしたばかりでなく、転借人もその事情を知っていた場合については、転借権は賃借人が賃貸借を合意解約したうえ家屋を退去すると同時に消滅するという⁽¹³⁾。

なお、転借人の法的地位の一端を示す裁判例として、利害関係を有する第三者として代位弁済事案に付き、借地上の建物の賃借人はその敷地の地代の弁済について法律上の利害関係を有するという⁽¹⁴⁾。

2.7. 以上のように、原賃貸借の消滅（解除）が転借人に対してもその効力が及ぶかについては、転借人への催告なく解除できるか、いったん解除が認められた場合、そのすべての場合についてその効力が及ぶか等が問題となる。上記の判例の結論は、法定解除の場合には、その効果を実効のあるものとするために、その効果は転借人に及ぶとする。

ただし、貸主と借地人とが共謀し、借地契約を法定解除するような事情のある場合については、転借人に何ら関わりなくなされる合意解除の場合と同じく、転借人の地位は著しく不安定になるとの理由から、転借人に対してはその効力は及ばない。なお、転貸借関係の存続を認める必要性ある場合には、たとえ原賃貸借が消滅・解除され転貸借関係の基礎を失ったとしても、尚転貸借関係を存続させてもよい場合があるのではないかとも思われる。

3. 学説にみる原賃貸借の消滅と転貸借の帰趨

では、学説ではどのように考えられているのであろうか。合意解除の場合からみてみよう。

3.1. 合意解除を転貸借の帰趨

まず、権利放棄禁止法理説ないし権利拘束説といわれるものがある⁽¹⁵⁾。これによれば、合意解除も解除契約としての一種の契約である限り、その契約により他人の権利を侵害しうべき法律上の理由なきこと、一旦正当に成立した丙の権利は甲乙の合意解除によって強制的に消滅される理由のないことをあげる。

また、利益衡量説といわれるものがある⁽¹⁶⁾。すなわち、転借人の、賃貸借の期間満了まで使用収益できるとの期待は保護されるべきで、賃貸人も当初はそこまで認めたのだからその後の事情の変化を優先させるのは妥当でない、という。

さらに、社会法的原理説⁽¹⁷⁾がある。これによると、二つの賃貸借関係の間には、一方が他方を前提として成立したという事情はあるにしても、実質的には現実の占有使用権たる転借権の方が利用権者の生活に密着しており、社会法原理は現実の生活事実を重視しなければならないとする。

また、合意解除、不履行解除を問わず、民法545条1項但書により、原則として転借人に対抗しえないとする、545条1項但書の準用説があり⁽¹⁸⁾、一旦賃貸人の承諾のもとに転貸借がなされた後、賃貸借関係が期間満了前に消滅した場合には、賃貸人の承諾にとくに制限が付されていたとみられない限り依然自ら与えた承諾によって拘束されるべきだ⁽¹⁹⁾という承諾の趣旨説も見受けられる。

3.2. 法定解除と転借権の帰趨

ところで、法定解除された場合、転貸借にどのように影響があるかについて学説は以下のようである。

判例に同調するものとしては、我妻栄である。すなわち、「丙の転借権は、乙の賃借権の上に成立しているものだから、乙の賃借権が消滅すれば丙の転借権

はその存在を失うことになる。したがって、期間満了、乙の債務不履行を理由とする解除によって賃貸借が消滅したときは、丙は甲に対して賃借権の存在を主張することはできなくなる」という⁽²⁰⁾。

また、催告の必要性を説くのは、星野英一である。それによると、

「本来であれば合意解約と不履行解除は一緒にしないと均衡を失し、いたずらに紛争を増加させるので、解除も転借人に対抗できないと解されるが、実際上は履行の催告を転借人にすべきであり、これに対して履行のなされなかった場合に甲の解除が丙に対抗できると解する」という⁽²¹⁾。

4. 検 討

以上のような判例・学説を前提に少し検討しておく。

4.1. 原賃貸借が消滅した場合、転貸借の帰趨について、これを、対抗問題とし、対抗できると解した場合の法律関係

原賃貸借が消滅した場合、原賃貸借と転貸借との法律関係を対抗問題とし、これが対抗できると解した場合には次のようなことが考えられる。

- 第1 転借人との関係で、必要な範囲で賃貸借が存続する。
- 第2 賃貸借の合意解除が効力を生じない。
- 第3 賃借人あるいは賃貸人の地位が吸収される。

以上の考え方には当然法律構成に違いがある以外に、原賃貸借と転貸借との賃料が異なる場合に実際的な相違を生ずることとなる（最高裁平9・2・25判決（注10参照））。ただし、第3の考えでは、賃貸借と転貸借のいずれが残るのかにより、これに対する賃料も決定されるのではないかとの考え方もできる⁽²²⁾。

4.2. 転借人に対抗できないとした場合のその後の法律関係

他方、原賃貸借が消滅した場合、この法律関係を対抗問題とし対抗できないと解した場合の法律関係としては、次のように考えることができる。

裁判例をみると、建物賃貸借が合意解除事例で、賃貸借契約が合意によって解除された場合、「賃貸人は賃貸借の消滅を転借人に対抗できず、以後転借人

と転借人間に存した転貸借関係は当然賃貸人と転借人間に移行し、賃借人であったものは右転貸人たる地位から離脱し、賃貸人において右地位を承継することになるものと解するのが相当⁽²³⁾である。また、土地所有者と地上権者との間の地上権設定契約の合意解除とその土地の賃借人事例において、「土地所有者が地上権者との間の地上権設定契約の合意解除の効果をその土地の賃借人に対抗し得ない場合における右三者間の法律関係については、土地所有者、地上権者間では当該地上権は消滅するが、賃借人に対する関係では賃借人のために地上権が従来通り存続すると解すべきではなく、地上権者は右契約関係から離脱して、地上権者と賃借人との間の賃貸借関係は当然に土地所有者において従前地上権者が占めていた賃貸人たる地位を承継するものと解するのが相当」という⁽²⁴⁾。

4.3. 転貸借の捉え方

判例(建物転借人の事案ではあるが)は、原則は、転貸借が基礎としている賃貸借が消滅すれば転借権も消滅する。なお、借地借家法34条は、「建物の賃貸借が期間満了または解約の申入れによって終了するとき、建物の賃貸人は、建物の転借人にその旨の通知をしなければ、その終了を建物の転借人に対抗できない」と規定し、さらに、「通知後6ヶ月で転貸借は終了」(2項)とする。

また、合意解除による賃借権の消滅の場合、特段の事情がない限り転借人には対抗できず、債務不履行解除は対抗できるとする。

これに対して、期間満了(更新拒絶)の場合には、合意解除の判例法理を期間満了による賃借人側の更新拒絶に適用できるかそれとも、借地借家法34条の予定しているとおりが問題となる。考えとしては、転借人は賃借権の範囲内でしか権利をもたないことを承知しているのであり、賃借人からの更新拒絶を賃貸人は防ぎようがない398条を直ちに類推適用するのは安易であるともいえる。

ところで、この問題の現代的課題としては、いわゆるサブリースの賃料問題がある。そもそもサブリース契約とは、建物所有者がその有する所有権の一機能たる建物賃貸権を、長期の一定期間を限って、サブリース業者に委譲するこ

とを約し、これに対してサブリース業者が相手方にその対価を支払うことを約する契約であると言われている⁽²⁵⁾。

そして、実質的には転借人は、賃貸人と転貸人の共同事業主体から目的不動産を転借しているのであり、転貸人の債務不履行は、共同事業主体内の問題に過ぎないともいえる⁽²⁶⁾。

その特徴は、以下の三点に要約される。

- ① 賃借人が使用することを目的にしていない。
- ② 賃貸人も使用することを目的にしていない。
- ③ 転借人はそのような趣旨を理解している。

転貸借は賃貸借の存在を前提とするものではあるが、賃貸人は単に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工し、転借人の占有の原因を作出しているわけであり、賃貸借契約が期間満了によって終了しても、これをもって転借人に対抗することは信義則上できないと解される。また、20年契約で投下資本回収のためには十分な期間であること、更新拒絶には賃貸人の意思が介入する余地がないことによって結論は変わらないともいえそうである。

最後に、債権譲渡・債務引受・契約の地位の譲渡理論との関係を付言しておく。

契約上の地位の引受の要件についてである。それは、契約一方の当事者と譲受人との契約によって、他方の当事者の承認を条件として効力を生じさせることができるかである。我妻は、承認をもって足りるという⁽²⁷⁾。その根拠は、経済取引が客観化し、契約も債権者・債務者の個性を重視しない場合には契約上の地位も相手方に不当な不利益を与えない限り、自由に移転しうるといふべきであり、その不利益を防止する手段としては相手方の承認で足りる。また、その効果についてについても、譲渡人はその負担していた個々の債務について全く免責されるかが問題となる。学説には、全て免責されとすることは相手方の保護に欠けること、さらに、商法29条の「営業ノ譲受人ガ第二十六条第一項又ハ前条ノ規定ニ依リ譲渡人ノ債務ニ付責ニ任ズル場合ニ於テハ譲渡人ノ責任ハ営業ノ譲渡又ハ前条ノ広告ノ後二年内ニ請求又ハ請求ノ予告ヲ為サザル債権者ニ対シテハ二年ヲ経過シタルトキ消滅ス」との規定を根拠として、契約上の

地位の譲渡の際に生じていた債務については、原則として併存的債務引受の関係を生じるものとし、債権者が譲渡人の債務を免責した場合にはじめて譲受人だけの責任となるという⁽²⁸⁾。

また、賃貸人の地位の譲渡との関係でいえば、賃貸不動産の所有権の譲渡は、賃貸人の地位の移転を伴うかが問題となろう。これに対する考えとしては、不動産賃貸人はまさに当該の不動産を所有するが故に、賃借人に対して債務を負担しているのであるから、不動産の所有権は賃貸借関係と結合して一種の状態債務関係を構成し、所有権が移転されればこの状態債務関係が一括して移転することを根拠として、對抗要件を具備した賃借建物の所有権取得者は、取得と同時に当然賃貸借を承継するものであって、承継の通知を要しないとす肯定説が有力といえる⁽²⁹⁾。しかし、契約上の地位の譲渡については、一般的には相手方当事者の承諾を要するとされていることとの関係ものこされているといえよう。

筆者にとっては、ここまでの検討が精一杯で、残された課題も多いが筆をおくこととしたい。

注

- (1) 最判平14・3・28民集56巻3号662頁、金判1151号3頁。この問題に関する論稿としては、原田純孝「賃借権の譲渡・転貸」『民法講座5』295頁以下が、民法613条の系譜も含めて詳しい。
- (2) 東京高判平成12年9月12日民集56巻3号681頁、判時1694号90頁。
- (3) 転貸借の意義については、学説は分かれている。本稿に関する限りでみると以下のようである。星野氏は、その意義について以下のように述べている。「賃借人が、賃貸借契約の目的物の全部または一部を第三者に使用・収益させる契約。有償の場合と無償の場合とがある。賃借権の譲渡と異なるのは、賃借人が賃貸借関係から脱退することなく賃借人として残り、その賃借権に基づいて転借人の権利が存在する点である。他人の物の賃貸借または使用貸借の一種であって、賃借人すなわち、転貸人と転借人との契約によって成立する」。(末川博編代『民事法辞典下巻』1462頁(1971年版)、同『借地借家法』280頁(1969年))。

来栖氏は、賃借権の譲渡とは、賃借人たる地位の譲渡であるとし、「転貸借とは、賃借人(転貸人)が第三者(転借人)との間で賃借物を使用収益させることを約する契約」であるという(来栖三郎『契約法』[1974年]349頁)。なお、我妻栄『民法講義V 2』[1957年]462頁以下参照。

- (4) 大判昭9・3・7民集13巻4号279頁。
- (5) 最判昭62・3・24判時1259号61頁、金判785号21頁。
- (6) 最判昭38・2・21民集17巻1号219頁。
- (7) 大判大11・11・24民集1巻738頁。
- (8) 最判昭36・12・21民集15巻12号3243頁。
- (9) 最判昭45・12・24民集24巻13号2271頁。
- (10) 最判平9・2・25民集51巻2号398頁、判例タイムズ936号175頁、金判1019号3頁、判時1599号69頁。本件に関わる評釈論文として、塩崎勤・平成9年度主要民事判例解説78頁、加賀山茂・リマークス16頁吉田克己・判タ946号60頁、以上の他、大判昭6年3月18日新聞3258号16頁、最判昭37年3月29日民集16巻3号662頁は、対抗でき、かつ催告不要であるとする(平成9年度重要判例解説75頁参照)。
- (11) 大判昭10・9・30新聞3999号7頁。
- (12) 大判昭16・12・13新聞4753号7頁。
- (13) 最判昭31・4・5民集10巻4号330頁。
- (14) 最判昭63・7・1判タ680号118頁。評釈論文としては、伊藤進・昭和63年度重判69頁、寺田正春・判例セレクト'88(法教101付)20頁、小野秀誠・判タ695号101頁、松本恒雄・法セミ34巻5号118頁、内田勝一・評論370号205頁ある。
- (15) 金山正信「賃貸借の終了と転貸借」契約法大系Ⅶ1頁以下、特に8頁以下参照。
- (16) 星野英一『借地借家法』318頁以下。
- (17) 幾代通・広中俊雄編『新版注釈民法(15)』287頁(篠塚昭次)。
- (18) 加賀山茂「民法613条ノ直接訴権《action directe》」阪法102号67頁以下。
- (19) 来栖三郎「賃貸人が賃借人の合意解除を為すも転借人の権利は消滅せず」判民昭九年度74頁。
- (20) 我妻・前掲書462頁以下参照、470頁。
- (21) 星野・前掲書280頁以下参照。

- ② 小野秀誠「事業用ビルの賃貸借の終了と賃貸人が信義則上その終了を再転借人に対抗できない場合」金判1166号61頁。
- ③ 東京高判昭38年4月19日下民集14巻4号755頁。
- ④ 東京高判昭58年1月31日判時1071号65頁。
- ⑤ 下森定・「サブリース契約の法的性質と借地借家法32条適用の可否(1)」金法1563号11頁、同(3)金法1565号59頁。
- ⑥ 下森・前掲金法1563号11頁以下。
- ⑦ 我妻・前掲書462頁以下参照。
- ⑧ 我妻・前掲書462頁以下参照。
- ⑨ 最判昭33・9・18民集12巻13号2040頁、我妻・前掲書462頁以下参照。