

(35) 賃借権譲渡承諾書

[借主→貸主]

本書式の趣旨

借主が、貸主の同意を得て、賃借権を譲渡する際に、貸主の承諾を得るための通知書及び承諾書である。
(出典：国土交通省・賃貸住宅標準契約書)

解説

- ① 賃借権の譲渡には貸主の承諾が必要とされている（民法第612条）。契約書でもその旨を改めて確認的に規定している例も多いが、仮に契約書に規定がなくても、契約条件として承諾なしに賃借権の譲渡を認めるとしていることが明らかな場合を除き、貸主の承諾が必要となる。
- ② 譲渡が認められるには、法律上の要件としては貸主の承諾があればよく、譲渡につき正当な理由等は必要とされない。
- ③ 賃借権の譲渡は、契約の当事者である借主が変わることであるから、譲渡先の新たに借主となる者の人物確認、資力確認等を行うことが必要である。新借主の債務不履行につき、もとの借主に責任を追及することは、もとの借主を新たに連帯保証人とするなどの措置を採らない限りできない。
- ④ 賃借権の譲渡があった場合、敷金契約関係は、特約がない限り引き継がれない。すなわち、もとの借主に、その債務不履行分を清算した上で返還し、新借主から新たに敷金を納めてもらう必要がある。この点の事務の煩雑さを回避するためには、もとの借主と新借主との間で(あるいはさらに貸主も交えて三面契約の形で)、敷金関係を引き継ぐ旨の契約をしてもらう必要がある。

参照条文

民法第612条 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。