（36）転貸承諾書

［借主→貸主］

本書式の意義

借主が、貸主の同意を得て、物件を転貸する際に、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）

実務上の留意点

① 転貸借には貸主の承諾が必要とされている（民法第612条第１項）。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転貸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 転貸が認められるには、法律の要件としては貸主の承諾があればよく、転貸につき正当な理由等は必要とされない。

③ 転貸がなされても、従前の契約関係はそのまま継続する。ただし、貸主は、転借人に対しても直接賃料を請求することができる（民法第613条）。したがって、賃料の扱いについてどのようにすべきか、借主との間で決めておく必要がある。

④ 従来の契約関係はそのままであっても、実際にその物件に入居するのは転借人であることから、その転借人の使用方法等により、物件の痛み具合や近隣への影響（騒音等）が左右されてくることになる。したがって、転借人の人物確認等を行うことも必要である。また、転借人の行為により貸主に損害が生じる場合には、借主（転貸人）に対しても責任追及することになる旨も確認しておくとよい。

参照条文

民法第612条第１項　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。

民法第613条第１項　賃借人が適法に賃借物を転貸したときは、転借人は、賃貸人に対して直接に義務を負う。この場合においては、賃料の前払いをもって賃貸人に対抗することができない。