

全国貸地貸家協会新聞

〒165-0027

発行 全国貸地貸家協会事務局
 東京都中野区野方一・二九一・〇二
 (株)耶馬台コーポレーション内
 TEL 〇三(三三三八) 七五一一
 FAX 〇三(三三三八) 七五一一

《講演》

厳しくなった新しい物納制度

国土地所 代表取締役 隈 祐二

相続時の物納制度が新制度になり、具体的な物納申請が出だしてから十ヶ月を過ぎましたが、問題山積です。今月は物納のエキスパート隈氏による、十一月に都下町田市で行われた講演の記録です。今月号は前半の総論、来月号は後半の各論の予定です。

一、これまでの物納制度の功罪

物納制度が改正されたことによりまして、昨年の平成十八年四月一日以降の相続について変更になります。それ以前の申請については従前の制度が適用されます。当時、物納はなかなか収納までに時間が掛かるということで、今まだ続けられているものもあります。実際には今年の二月以降の申告につきまして新しい物納の制度が使えます。ですが、物納がそもそも最初に名前が出てきたのは以前の不動産バブルの時代です。この時は実際の相続税評価の掛り方と時価とのバランスがかなり崩れてくる。特にバブルが崩壊して以降、時価と逆転するようになりましたので、物納の件数が非常に増えていたわけです。

物納制度というのはそもそもどんな時代から始まったかと言いますと、元々戦前からあったのです。経験されている地主さんもおられると思うん

ですが、戦後の復興資金を作るために財産税というものがありまして、当時もそういった形で資産家の方に一時的に復興資金の支援を仰いで、やはりその時に地主さん方としては現金をお持ちにならないので土地を提供する。つまり物納されたわけです。これは昭和二十三年ごろです。それ以来バブル時代を経て現在に至っています。

私も何が何故物納に詳しくなつたかと言いますと、財産税で国が収納した財産、当時は今みたいに物納条件で、測量しろ、いろいろ利用区分毎に確定しろ、地代が幾らじやなきや取らないとかみたいなことはありませんでした。現況のまま取っていました。それとは別に、いわゆる確定していない土地というのがあります。土地の登記簿といえますか公図を見ますと、番号が付いていない土地いわゆる無地番の土地です。古い公図を見ますと青く塗ってあったり、赤く塗ってあったりする

んですが、いわゆる赤地とか青地で、昔で言えば田圃の畦道、畦畔、水路とかです。こう言つた確定していない国の財産や財産税で取得した底地などを管理したり処分したりする会社がありまして、実は私は十数年前までそうした会社におりました。当時、収蔵する側は、税務署の方が課税徴収をするのですが、実質的に物納として取れるかどうかの判断をするのは国の管理部門である財務局です。財務局の意向によってこれが取れるとか、取れないとかということになりますので、私もはその財務局と一緒にやっておりますので、物納を条件整備して行くということが詳しくなつたという次第です。

今回の物納制度の改正がどういうことで起きたかと言いますと、物納制度に対しての功罪ということになります。それには幾つかありまして、納税者側に立つて有利な点不利な点、それを上手く使われた方もありますし、逆にそれによって苦しまれた方、今現在それが続いております方もあります。競売とか公売という言葉をお聞きになつたことがあると思いますが、競売というのは一般

隈 祐二 (くま ゆうじ) 氏 略歴

㈩国土地所代表取締役

一九六二年福岡県生まれ。国土工営㈱に勤務し、国有財産のシステムを学び、民有財産の管理処分に活用し、資産の承継対策、納税実務を研究する。一九九六年に独立し、大地主の資産承継対策を手がける一方、貸宅地の管理・処分を行う。

現在の主な業務

- ① 貸宅地の管理業務
- ② 不動産の権利調整・清算業務
- ③ 相続税納税における物納条件整備・補完業務

の民間の金融機関などが貸付けた金の回収のために不動産を処分することで、公売というのは税金徴収を目的とするもので、地方税、国税に対して滞納した方に対して強制的に徴収処分することになります。国税の場合ですと主なものは相続税が多いのですが、地方税の場合ですと固定資産税とか取得税とかです。実は今回もこれが非常に多く出てきています。どうしてかと言いますと、最終的には物納制度に関わって来るのですが、物納は前の制度の時に物納で申請されていない方が前回のバブル以降地価がどんどん下がってきた中でまた上がるのではと思いつながら、延納されている場合、



合、利子税を払い続ける。ところが、それが払えないので切り売りをしている。結果的に財産

がなくなるといふことで、自宅まで差し押さえられて公売になるというケースなのです。

それからもう一つ多いのは、いわゆる物納申請をされていても、結果的に整備できない。これが従前の物納制度が変わる要因になったのですけれども、一旦申請したならば何年経っても結果的に取ってもらえれば、その間例えば一〇年掛かったとしても、利子税は一切掛からない。ましてや土地の評価が下がったとしても、申請した時点の評

価で収納してもらえますから、何ら不利益がなかったのですね。これが結果的に却下された場合どうなるかという点、当然一定期間、これが二週間です。それからかなり短い間ですけれども、その二週間以内に差し替え財産ということで代わりの財産を出すことになるんです。ここでまた別の審査をすることになります。代わりのものが無ければ延納で延べ払いにするか、または現金で一括払いです。ここで差し替え分が無ければ、仮に一〇年経っていると一〇年間の利子税が掛かってきます。なおかつ、もし当時よりも土地の値段が下がっていったら、一括納付ということになります。それから、実質今、課税の実効税率が例えば五割とか六割になった場合、仮に四・八%の利子税が一〇年間で四八%ですから、半分は残ると思つたものがそれを出さないと納税が出来ない事態になります。そんな状況で相続破産が出てきて、今非常に多いんですね。ですから物納制度をもう一度、出口課税の中で最初に申請される時に、十分にチェックをしようというわけです。

功罪は幾つかあります。逆に良い使い方をされた方は、これまで不良資産だったものを整理して活用された方です。何時でも換金できるようなものは有利な財産ですから、そういったものは出さないで、非常に処理し難いような財産を出すのですね。時間を掛けて物納すればいいわけですから、そういった財産を物納に当てて結果的に収納してもらおうということ。それから課税と時価が逆転（時価の方が低い）するような財産を物納に当て、取ってもらおうと結果的に優良な資産が残った。国の方としては本来の課税の仕方としての物納は、現金納付または延払いによる延納に

よって収めることが出来ないで物納で納付しているです。よという、お上の考え方ですから、そういう形で逆に使われると非常に困るわけで、この辺も変わってくる。

それから国の方では不利益と言っていますが、今現在、超低金利時代が続いてますのでこういうことは無いんですけども、高金利時代、延納と利子税、例えばこれが利率七%であっても一般的な金利との間に差があればその差益が巡り回ってくるということ。延納申請を続けるというものです。それからもう一つは収益が付いて来る財産についてです。先ず、いわゆる貸して賃料が生まれないところというのは早く納税を終わらせて安全にと思われようでしょうけれども、貸地つまり土地として貸してあるような土地、それから貸家、これも賃料が発生しますね。それから駐車場、月極めとか時間貸しとかありますけれども、こういう収益が上がるような財産につきましては申請して、ゆつくり「いや、今やっています。今やっています。」と言うことで、徐々に条件を整備していきますと、何年掛かってもその間は賃料収入は受領し続けることが出来ます。国側としては評価は申請時で出ているのに、実際に賃料は納税者の方が取得しているということ、これも一寸問題でしょう。

最後に相続破産の問題ですが、先ほど話しましたように、結果的に却下された場合、早く審査をして白黒付けられれば何とか助かったものが、物納の申請のケースも多いです。順番に処理していくので非常に時間がかかりますから、国側としての不備もあります。いずれの理由にしても、結果的に却下された場合は大きな問題で、先ほどの

話のような重加算税のことも含めて、今回やはり改正しなければいけないとなったわけです。そこで、今までは相続対策として、物納を上手く活用すれば優良資産を持つておられるので、そういう資産に整備していくために、事前に、お持ちになつて置くとかで乗り切れたようです。しかし、今回の制度改正では非常に大きな点で幾つか変わつて来ております。

二、新しい物納制度の概要と基礎知識

(1) 新しい物納制度のあらまし

先ず入り口の部分で大きく変わつていきます。本来の納税というものは、金銭納付が原則であり、金額によつて出来ない場合には延払い等の延納によつて納付してもいいですよというものです。さらに、延納によつても支払えなければ物納もいいですよ、ということが強調される形で「金銭納付を以て納付することが困難な理由書」というものがあります。しかし、その書類による審査が作文によつて簡単に通つたんですね。これが最近では、本当に金銭によつて納付できるかどうか、金銭をどれくらい持つていいのかの裏付けが必要で、こうした条件が厳しくなっています。それから、当然アパートとか一番生活の糧にしている財産があつても、本当に延納に分けて払うことが出来るかどうかという審査が厳しくなっています。つまり、申請の際適当に出せないかということですが、新制度では今までは無かつた相続人の固有の財産、つまり現預金とか収益とかを全部含めて考えることになりましたから、物納を取り易くするために、例えばこの間改正になりましたがい

わゆる相続時精算課税制度で先に現金だけを生前中に移してしまつと、実際の課税発生は相続時ですから相続まで運用も出来ます。現金等の優良資産を先に相続時精算課税で渡しておけば、相続が発生した際残つて居る不良資産等の換金が難しいものとか、借地の一定の底地を納税に当てようとする事ができたわけです。しかしながら今回は、そもそもの保有財産ということで、精算課税制度で貰つた現金も対象になります。従前に被相続人から貰つた現金という区別はしません。固有の財産というのはここで貰つた現金もあります。が、相続人自らが貯蓄した財産だけでなく、例えば近い将来予定されるような退職金等までも含めて考えます。

さてここで、金銭で一括納付できない理由書を付けるのですけれども、今度はその理由の中に近い将来の支出も記入されることになります。幾つか例示されていますが、特に不動産。物納と言うと国債とか株とかも考えられ、同族株なんかを田中真紀子さんなどが渡されたりしますけど、ほとんど九九%が土地です。例えば土地を事業として使つて居る方で、今後アパートを建築する予定の費用。またアパート事業をやつて居る場合、数年後にリフォームが必要だとか、事業のために空地に建物を建てるという場合は支出として認めます。後は子供さんがいれば学業に掛かる費用、学費とか結婚の費用とかは控除することが出来ます。

以前はこの作文が適当にと言いますが、ある程度好きなように書いてよかつたんですけれど、収入の方も曖昧に固有財産はほとんどゼロとか書いても全く良かったのが、今は貯金通帳の写しとか

確定したものを出さなさいといけませんから、非常に明確になつてきます。ということで、理由を決めて居る部分もあつて全部ということはないのでしようけれども、一部やはり現金として出さなければいけない状況になりました。このように理由書記載の内容が非常に厳しくなつたことがあります。

物納には要件が四つあります。一般的に、
①延納によつても金銭で納付することが困難な金額の範囲内ですよ、ということが今いったような形の計算で求められます。

②国の決めた物納申請財産で定められた種類の財産で上位からの申請順位によつて居ること、ということの良い物から出さなさいということですね。

③申請書および物納手続き関係書類を期限までに提出すること、ということと審査の対象になつて居る先に言つた理由書、これが厳しくなつて居ります。

④物納申請財産が物納適格財産であること、です。

(2) 古い物納制度との比較

全体的に変つた部分を抜粋した表がありますので、それに全体的ないわゆる旧制度との比較というところで、変わった点を書いておきます。

①申請期限までに物納申請書に添付して提出が必要な書類

必要な書類を先に述べたように期限までに提出して下さい、という書類ですけど、ここに書いてあるのがその必要な書類になります。従前はこれこれを出しますよという物納財産の目録。そ

(旧)

- ・物納財産目録
- ・所在図（住宅地図）
- ・公図の写し
- ・登記事項証明書（土地・建物）



(新)

- ・所在図（住宅地図）
 - ・公図の写し
 - ・登記事項証明書（土地・建物）
 - ・地積測量図
 - ・境界確認書
 - ・道路明示証
 - *物納財産貸借関係書
 - *賃貸借契約書写し
 - *敷金等に関する確認書
 - *賃借地の境界に関する確認書
 - *所有権移転に必要な書類一式
 - *建物等越境がある場合の確認書
 - *建築基準法道路未接道の場合の隣地通行承諾書
 - *電柱がある場合は土地使用承諾書の写し
- ▲期限までに物納手続関係書類を提出することができない場合はその都度延長届出書を提出して1回につき3カ月を限度として最長で1年の期限の延長が可能

れから何処にありますよという住宅地図、所在図です。後は公図の写しとそれぞれ登記事項の証明書、いろいろな登記簿謄本です。これだけ出せば、じゃこれから審査に入ります、ということだったんですが、これが今回は審査期間については三か月、長くても九か月ということですから、その期間内に審査をしなければならぬわけです。そういうことも絡んで今回加わった必要書類としてまずは地積測量図、これは測量しないと出て来ません。境界確認書、道路明示証などいわゆる査定を行わないといけません。または道路区域証明、物納財産貸借関係書。貸している場合借り主が誰で、賃料は幾らでという一覧表がありますから、そういった書類を書いて頂く。

貸地のように貸している財産については賃貸借契約の写し。その貸している物について土地建物の場合、敷金を取るケースもありますから敷金等に関する確認書。貸している所が団地になっている場合、それぞれを貸している土地ですと、その賃貸地の境界に関する確認書。また職権で登記をします。ですのでそれに必要な書類を出します。

一番多いのは建物等の影響がある場合の確認書です。いろんなケースがありますが、越境物というのは建物等とのことで、塀があります。塀はいろいろ出方があり、自分の境界内に建てる場合、両方の境界なので両方を出し合って中心に造る場合があります。それぞれに応じた形の確認書を取ります。

それから、建築基準法道路未接道の場合

の隣地通行承諾書。もし道路に接続していない場合に必要で、なかなか取り辛くなっています。

電柱などがあっても敷地内にある場合は土地の使用承諾書の写しを添付するなど期限内に付けて出すわけです。

② 審査期間

審査期間は、先ほど言いましたように、従前は特に定めがなくて弊害が起きたわけですので、現法では期間を決めて法定化し、申請期限から三か月で許可または却下となります。こうして早くなれば納税者の方も別に納税方法を選択することになります。

これも延長また延長となつて、国側で従来の積み残しがありますから、直ぐには出来ない可能性があり。これも九か月までの延長が可能と国側で決めています。

③ 物納の再申請等（申請した財産が管理処分不適格と判断され却下される場合）

物納の再申請ですが、申請された財産について当然審査するのですけれども、これが管理・処分に適当かどうかを財務局側で判断します。管理・処分が不適当と見なされた場合は、先ほど言いましたように、二週間以内に差し替えしなければならぬわけです。

二週間の差し替えは、従前は何回でも出来たわけ、どんどん悪い財産から出して行って、これでいいかな、これでいいかな、という形で取ってくれたわけです。その結果、不良資産からどんどん取ってもらうことがあって、今回の改正では差し替えについては一回限りで他の財産による物納の再申請ができる、という形になりました。また、延納による金銭納付が困難な理由はないとして物

納が却下された場合は、延納への変更をして下さいということになります。

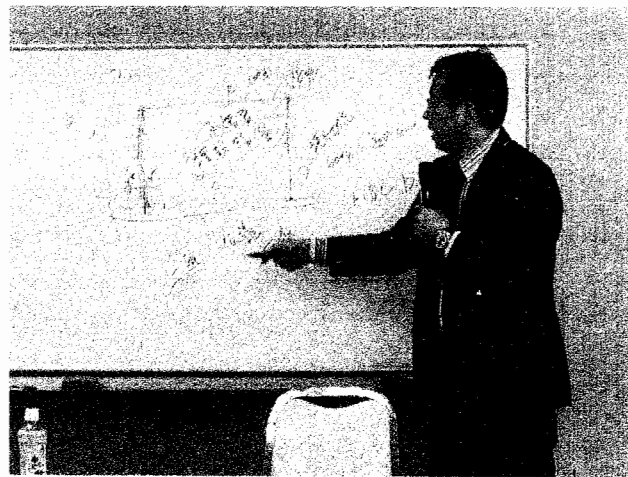
④利子税の納付

それから利子税の納付ということで、今まではこれまで何年かかっても利子税がかからなかったんですね。それが今回は申請して一旦審査が終わって、それ以降について申請している間は利子税がかかることになりました。利子税がここには四・一％と書いてありますけども、これは公定歩合が〇・一％の場合は四・一％ということで、正式な書き方をすれば、国側の決め方としては、利子税は七・三％と先年の十一月三〇日の日本銀行が定める基準割引率（公定歩合）プラス四・〇％の金利のいずれか低い方の税率になります。十八年の十一月三〇日ですと、現在は十八年度の金利が〇・四％ですから、今物納を申請しますと四・四％の利子税になります。この十二月に入りますと金利が変り、今年の金利になります。今多少金利が上昇傾向にありますから、多分来年度以降はもっと上がると思いますが、十二月以降につきましてはプラス〇・七五％ですから四・七五％になります。物納を却下されている姿勢になりますと、例えば、貸宅地等がもしお持ちになつている主な収益の財産ですと、貸宅地の場合収益率は一％から精々良くても三％位でしょうから、当然利息も払うのも非常に厳しくなるという状況になるかと思えます。

物納に関わる利子税の負担が新しい法律によって増えたのですが、それ以外に元々かかっていた費用として、物納に当てる財産を整備したり、必要書類を作ったりする費用があります。例えば、土地の場合ですと測量費。これも道路の確定測量

からやりますと、非常に多額なものになります。が、こういったものも相続税としての控除はなく、自己負担になります。

ですから、よくやるのは、こうしたものを前もって整備するというところで、こうした費用については例えば賃料収入があるものについては管理費の中で控除します。生前中に測量をして管理費



として落としておくことが出来ると思います。相続発生後には費用として控除は出来ないことになり

ます。

先ほど公売など相続破産のお話を

させて頂いたと思いますが、ここで強化されているのが連帯納付義務というものがあります。以前は全体の中で納税できないような状況の個人はそんなに無かったのですが、現在、納税の相続破産が増えているというのは、実は相続の分割に関わっているのです。相続財産を分割する際、例えばAという方が亡くなられて、配偶者の方がいれば二分の一、子供さんが三人いればそれぞれその二分の一を三人で分けるということで六分の一

というのが法定持分。ただし、遺産分割は自由にそれぞれ決めて頂いて結構なのですが、実は分割する時によくあるのは、納税財産だけは皆さん調印します。後は分割するものは別として、納税財産、例えば土地で物納する場合、納税の部分を、共有財産の一部は取りませんが、全部は物納としては適格ですから取ります。そしてこの話とは別ですが、例えば三名で一億という納税額があるとすれば、先ずはそれぞれが納税すべき金額に見合う財産をもらいます。税金分をという形ですね。そうすれば納税に対するリスクはなくなると思いますが、一番単純な形にしましょう。仮にこのBの方は現金を取得します。一寸極端な話ですが、Cの方は株ですと、こちらのDの方は不動産土地です。仮にDの方、これまで社会的にはこういうのは余り出ていなかったと思うんですけども、納税に失敗しました。結果的に物納が却下され、自分の財産だけでは足りない場合、この不動産納税に見合わなくなりました。公売しました。財産が納税に見合わず、全部財産を処分したとしても納税額が間に合いませんでした。不足分が残ります。貰った財産を全部出したわけですから、もうこれで終わりにかなと思つた。ところが違うんですね。足りない不足分についてはBとCの連帯して相続した兄弟にも連帯義務があるのです。その連帯義務が何処まで及ぶかと言えば、この件はもう一〇年二〇年と経っています。利息が付きます。下手すると延滞になっていけばそれを含めて。ですから今公売が東京都では大体毎月やっています。必ず見るのがその中に相続人さんがいて多い方ですと大体一〇億、二〇億。内訳は元本が一〇億で利息が七億です。従前はこれが完全にこういう形に

事業再生研究会

NPO 首都圏事業再生支援センター セミナーのご案内

事業者の事業者による事業者のための経営術

第1部 13:00-14:20

**「私の倒産経験
そして、再起への道のり」**
～再建途上企業家が実体験を語る～

木村 浩一郎
担当顧問税理士・CTP(認定事業再生士)
向山 裕純

第2部 14:40-16:00

**「変わる金融システムと
事業再生の動向」**
～事業再生の実務～

講師：立川 昭吾
株式会社TSKプランニング 代表取締役
日本ターンアラウンド・マネージメント協会 (TMA)
東京商工会議所 本部 経済法規委員・東京商工会議所
新宿支部 評議委員・中小企業相談センター エキスパート員
有限責任中間法人 日本事業再生士協会理事
CTP (認定事業再生士)

平成20年1月23日(水) 13:00～16:20

個別相談会 [無料] 16:00～16:20

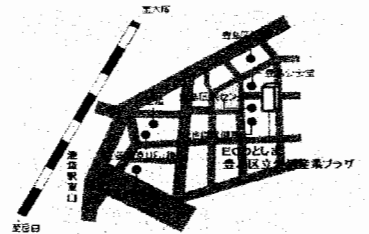
場所：豊島区東池袋1-20-15

生活産業プラザ8階 多目的ホール

参加人数：60名 限定

参加費用：5000円 / 1名

NPO 本部 TEL : 03-5957-3786



FAX セミナー予約申込書

住所

会社名

参加者名

参加人数

名

TEL.

FAX.

FAX : 03(3985)8701

なられる方が少なかつたんで、ありませんが、こういった形で連帯納付金の納付人があります。この辺は自分の主張だけで分割すると、確かに一時的に取得したと喜んでいる方もあるかと思うのですが、実質的には連帯義務ということ自分で返ってくるので、分割する時十分ご注意頂ければと思います。

⑤ 特定物納制度の創設
これまでは延納から物納へという特例物納があ

りました。地価がどんどん上がった弊害として評価換えを行い評価が上がった時に、これでは合わないということでもかなり延納して結果的に破綻する方が増えることがありました。その時は一時的な時限立法ということ延納から物納へ転換できました。それは基本的には延納からという事で出来ただけ現金納付が望ましいということでも金銭で出来るだけ残してもらいたいということ。出来

るだけ物納を減らしたいということがありますが、審査が非常に厳しくて、物納よりは延納で分割払いで残して欲しいということですから、今までは現金で払った残りのものは物納で入れていたのですが、できるだけ延納にし、現金納付とし、月々三万でも五万でも少しずつでもいいことになります。多分税理士さんが付いたら指導されると思いますが、一応延納を選択するようになりまますから、そうするともう払えなくなつたらもうアウトなんです。切り売りするなりいろんなことをしてあげなければいけないと思うんですけども、そのために今回は延納から物納も出来まますよということにこれから大きく変わります。これが今回、従前は特例物納だったんですけども、特定物納というのを作りました。

さらに評価の仕方が変わっております。先ず、特定の物納の出来る金額は、それまで当然何年間か分割して払ったわけですから、払った残りの額に対して物納することはできません。それが延納許可を受けた相続税額について、その後延納条件を履行することが困難となった場合です。分納期限未到来の税額部分についてですが、延納の場合最長延納二〇年です。半分一〇年を超えるともう特定物納はできないことになると思います。

大きく違うのは収納価格ということで、特定物納申請時の価格ですから、従前の物納制度は申告時の評価のままですが、この場合の評価は特定物の申請時です。延納がどうも難しいということになって、三年後にこの特定物納の申請をしますと、その三年後に申告した評価ということになります。ですから評価が上がって高い評価で取ってもらえることになるんですが、下がってれば下がった評価ということ。リスクが生じま

す。当然、これは当初のプラスαということ、物納財産を納付するまでの期間に対して、当初の延納条件による利子税は金銭で納付することが必要になります。この利子税につきましては先ほどと同じ按配なわけです。

⑥金銭納付を困難とする理由

最初にお話しましたようにこれは大きな問題なのですが、金銭納付を困難とする理由の強化です。今までは簡単に作文をすればよかったです。が、理由書の内容についての確認強化とは一定の相続財産については明白ですが、固有の財産につ

借家権の譲渡・転貸について

協会専務理事・本紙編集長 宮地 忠 継

借地借家法の研究、借家法に入って四回目になりました。今回は借家権の譲渡・転貸について考えてみましょう。そもそも借家というものは、あるいは貸家というものは、一定の建物を「あなたに貸しますよ」と言つて特定の「あなた」に貸すわけですから、この「あなた」が勝手に代わることなどありえません。その意味を込めて、民法六二二条は次のように言っています。「賃借人は、賃借人の承諾を得なければ、その賃借権を譲り渡し、または賃借物を転貸することができない。」そして「賃借人がこれに反した場合は、賃貸人は契約の解除をすることができる。」これが基本です。つまり、大家の了解を得ていない賃借権の無断譲渡や無断転貸は大家は契約の解除ができます。しかしながら、ここで落ち着いて考えてみる

いても通帳等を出すことになります。相続の場合に簡単に税務調査が出来ますから、更にもっと財産があるかどうか、従前の例えば精算課税等を活用する場合、以前何時ももらったとか、ある一定の年収では源泉徴収なんかも出さないといいませんか、どれだけ収入があつたかということも分りますので、そこから税務署が追いかけて来ることにあります。

ですから、固有の財産につきましては相続前に対策のための対策が必要かと思えます。

(次号へ続く)

と、借地の場合と借家の場合とは、少し状況が違ふことが分かります。借地の場合は、賃借人は単に土地を借りるのではなくて、そこに建物を建てて使うことが目的です。そして、建物に投資したわけですが、この投資を回収するためには、借地権の付いている建物を第三者に売らねばなりません。そこでどうしても、借地権の譲渡という話が出てきます。借家の場合は違います。いろいろなケースがありますが、基本的には投資が小さいので、無理に借家権を譲渡する必要はないのです。要するに、いらなくなったら黙って返せばよいのです。

こういう理屈が原因で、借地の場合は、譲渡したいときは、裁判所の許可を得る道が作られています。借家の場合はありません。それでは借家

権の無断譲渡や転貸は一切が契約解除になるのでしようか。その前に、そもそもどうして大家に無断で譲渡や転貸をするのでしょうか。それは簡単な理由です。大家に話を持っていけば断られるからです。そして、断つた後で、承諾してほしければ承諾料を払え、あるいは名義変更料を払えということになります。話を持っていったが最後、借家人は譲渡の事実を自ら認めたことになるので、もう引つ込みが付きません。そこで、黙ってやることになります。そこで争いが発生します。

この論理の流れを落ち着いて見ていると、そこにおのずから全体の方向性が見えてきます。

つまり単なる大家の承諾料回避の場合は、裁判所としてこれは認めるわけにはいかないでしょう。しかしながら承諾を申し出るべきか否かが曖昧な時、これは無断譲渡を一方的に咎めるべきではないという事になります。この辺を頭に入れながら、判例を見ていきましょう。

まずは激しいケースです。昭和二十六年の最高裁の判決です。家屋の賃借人が、一つ一つの部屋に次々と三人の転借人を、大家に無断で権利金までとって入居させ、最後に一家四人の家族を保証金を取って同居させ、家屋全部の使用を許していました。裁判所は賃貸借の解除を認めました。昭和三十三年の最高裁の判決は有名なケースです。

閑静な住宅街の賃借建物の二階部分を、賃借人は大家に無断で、アメリカ軍人の愛人、当時の言葉でオンリーに転貸しました。これは一ヶ月にも満たない期間でしたが、元の賃貸借契約の解除が認められました。大家に相談すれば一発で断られそうなので無断で貸したのでしようが、そのことそのものが大家との信頼関係を破壊しています。