民法　司法令７－６　肢オ

第１　肢の結論

正しい。

第２　無断転貸を理由とする土地賃貸借契約の解除権の消滅時効の客観的起算点

１．問題の所在

賃貸借契約において，無断転貸をすると，解除権が発生する（６１２条２項）。

本件の解除権の消滅時効はいつから進行するか。消滅時効の客観的起算点が問題となる。

２．結論および理由

（１）結論

転借人が転貸借契約に基づき，土地について使用又は収益を開始した時を客観的起算点とする。よって，肢は正しい。

（２）理由

確かに，６１２条１項によれば，転貸するには，賃貸人の承諾がいる。そして，契約をすれば，６１２条１項の規定に違反しているともいえる。６１２条２項の解除権は，継続的な契約における信頼関係を破壊したことに対する制裁のための規定である。

したがって，転借人と転貸借契約を締結した段階で，解除権の行使ができるとして，契約の段階を客観的起算点とすべきとも思える。

しかし，不都合である。

仮に契約の段階で，時効が進行してしまうと，賃貸人の保護が不十分になってしまい問題である。すなわち，転貸借契約のみでは，社会通念上，賃貸人は，違反行為に気づくのは困難である。したがって，その段階で，時効が進行してしまうと，権利保全の機会が不十分であるのに，賃貸人が権利を失ってしまう恐れがあるからである。

権利者を保護するため，客観的起算点を定める必要がある。１６６条１項２号で，客観的起算点を「権利を行使できる時から」とした趣旨は，社会通念上，権利行使ができたのにそれをしなかったものを保護しないとするものである。

したがって，社会通念上，権利行使ができる時を，客観的起算点とする趣旨であると解するのが相当である。そして，本件の場合，転借人が転貸借契約に基づき，土地について使用又は収益を開始した時である。なぜなら，外形があって，初めて，社会通念上，違反行為があったと認識し得るからである。

以上