

基礎研 レター

改正債権法の解説⑤ サブリースってどうなの？

保険研究部 取締役研究理事 松澤 登
(03)3512-1866 matuzawa@nli-research.co.jp

1—はじめに

改正債権法(2020年4月1日施行、条文を引用するときは新民法という)の解説も5回目を迎えたが、今回は不動産(特に建物)の賃貸借に関する改正について述べることにしたい。

昨今、建設会社や不動産会社のサブリースが話題になることが多い。マスコミではマイナス面の報道も多いが、土地を遊ばせておくのであれば老後の資金作りのためにサブリースの活用を考えることは必ずしも否定されるものではない。ただし、「こんなはずではなかった」とならないように十分な知識武装をしておくことが必要である。

建物の賃貸借は借家人の居住権確保の観点から、借家人の権利の確保を目指した法律の制定(借地借家法)や判例上の解釈によって借家人の権利を厚くすることに主眼が置かれてきた。この背景には、過去の家不足の状況に照らし、一般に立場が弱い借家人を保護するとの価値判断があった。

しかしサブリースは不動産の素人が不動産のプロに建物を貸すというものであるため、プロが相対的に強い法的権利を持つという逆転現象が生じており、このことでトラブルが発生している¹。

本稿では改正債権法を踏まえ、サブリースの法的な位置付けや、いろいろな事象が発生した場合の取扱について解説を加えたい。

2—サブリースの法律関係

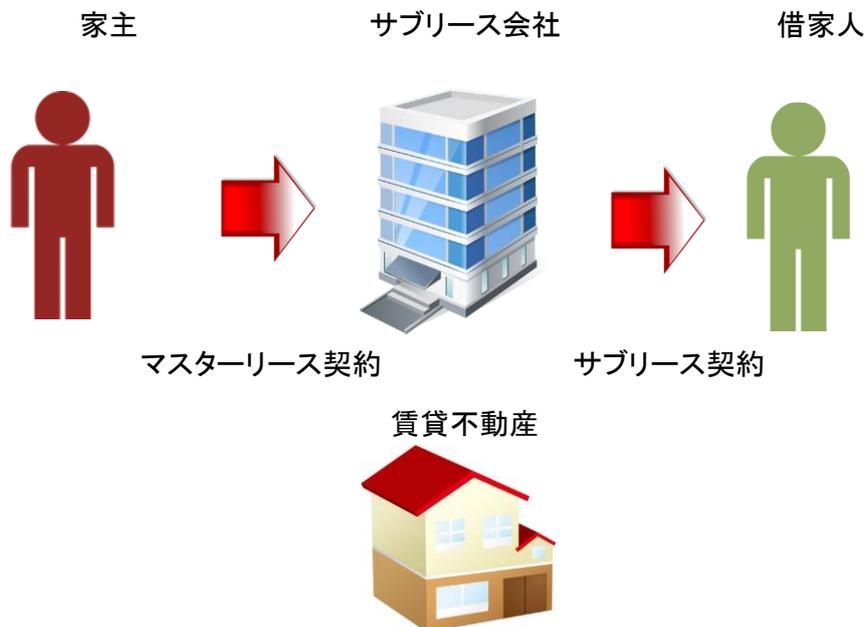
1 | サブリースとは

サブリースと通常は呼ばれているが、契約関係を全体で見れば転貸借のことである。具体的には不動産所有者である家主がサブリース会社に家を貸し、サブリース会社が実際に入居する借家人にさらに家を貸すという法律関係である。本来は前者をマスターリース、後者をサブリースと呼ぶのだが、

¹ 消費者庁等による注意喚起について https://www.caa.go.jp/policies/policy/consumer_policy/caution/caution_011/ 参照。

全体としてサブリースと呼んでいることも多いようである(図表1)。

【図表1】



若干法律的な表現をすると、①家主とサブリース会社との間に転貸借を目的とした建物賃貸借契約が締結され、②サブリース会社と借家人との間にも建物賃貸借契約が締結されることとなる。家主と借家人とは直接の契約関係に立たないが、家主の所有する家屋に居住する関係から、法定の権利義務関係が生ずる。この点については後述する。

2 | 家主-サブリース会社間の契約の特徴

家主 - サブリース会社間の契約(マスターリース契約)は、長期保障を売りにしていることが多い。最近では、契約期間は10年から15年程度が多いようだが、家主はサブリース会社から10年間解約されないと理解するのは早計である。国土交通省の標準契約書²でも、契約期間のほかに「解約することができない期間」が定められ(標準契約書頭書(7))、その期間が過ぎれば六ヶ月前の解約申し入れによってサブリース会社からの解約は可能である(標準契約書第18条)。したがって、契約期間と保障期間とはイコールではなく、「解約することができない期間」で定められた期間(たとえばこの期間が5年ならば5年)に短縮されることがあると考える必要がある。

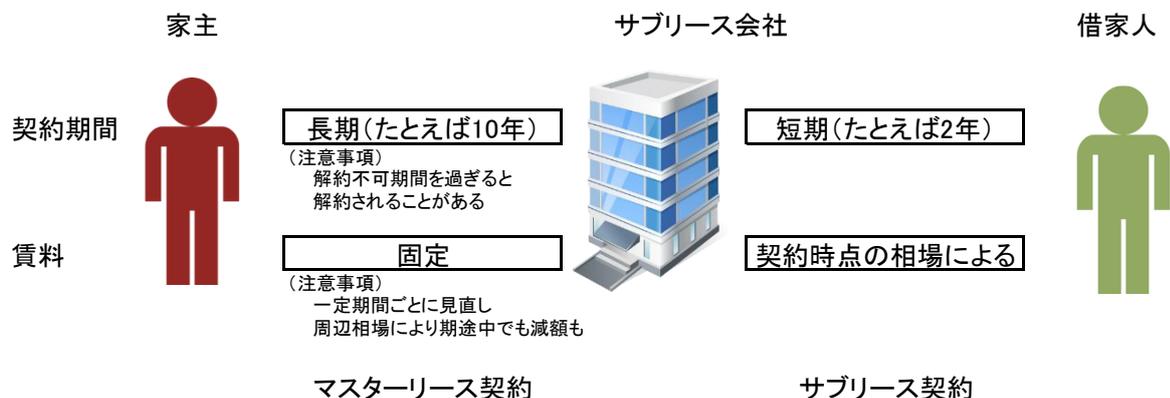
賃料についてだが、通例、サブリース会社からは家主に固定賃料が支払われる。サブリース会社が借家人から受け取る賃料と、サブリース会社が家主に払う賃料との差額がサブリース会社の収益となる。仮に空室があっても、空室分も含め、家主に対しては定められた賃料は支払われる。手間のかかる借家人募集や集金管理等が任せられ、空室リスクも負ってくれることが魅力として語られる。

ここで注意すべきは、マスターリースの契約更新期だけではなく、契約期間途中であったとしても

² 国土交通省「サブリース住宅原賃貸借標準契約書」<http://www.mlit.go.jp/common/001230367.pdf> 参照。

周辺賃料の動向等によって、家主・サブリース会社間の交渉により変更できることである（標準契約書第5条第3項）。さらに、借地借家法上の権利として、経済情勢の変化や周囲の賃料相場の動向等によりサブリース会社から賃料減額請求を受ける可能性がある（同法第32条）³⁴。特に、建物は経年劣化するものであり、よほどのことがない限り、新築から年を経るにつれて賃料が減少するものであることを押さえておく必要がある（全体の関係として図表2）。

【図表2】



サブリース契約においては家主が金融機関から借入をして建物を建てる 경우가多く、これら賃貸借期間と賃料は借入金の返済計画に大きな影響を及ぼすことになる。この点を踏まえると、素人の家主であれば、自己の物件が優良物件と考えられるのでなければ、身の丈にあわない借入金までしてサブリース契約を行なうことには慎重であったほうが良いのではないかとと思われる。

そのほか、標準契約書には敷金の取扱いに関する規定等を定めるようになっているが、敷金の有無・金額はサブリース会社ごとに取扱いが異なるようである。

3 | サブリース会社-借家人間の契約の特徴

サブリース会社 - 借家人の間の契約(本来の意味でのサブリース契約)については大きくは通常の賃貸借契約と異ならない。借家人が借りようとする物件がサブリースであれば、賃貸の仲介をする不動産業者から重要事項説明書により説明がなされる。また仲介業者を通さない場合であっても、サブリース賃貸借契約書にその旨の記載があるはずであるが、最終的には契約先に確認する必要がある。

サブリースの物件でトラブルになるのは、サブリース会社が経営悪化・倒産した場合である。借家人は賃料をサブリース会社に払い込んだが、サブリース会社が家主に賃料を支払っていない場合がありうる。この場合、家主が借家人に直接賃料を請求してくる可能性がある。

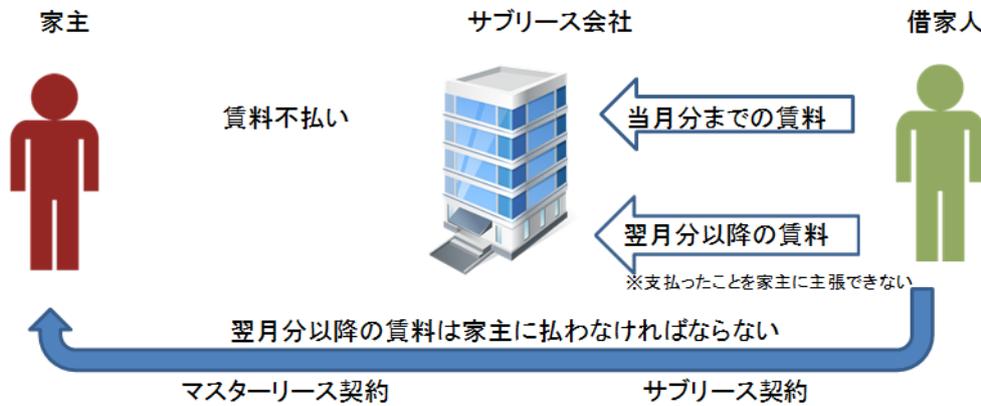
この点に関係する条文は現行民法第613条である。同条は、適法に転貸借が行われたときは、「転借人は賃貸人に直接に義務を負う」とし、「賃料の前払いを以って賃貸人に対抗することができない」とされている。すなわち、借家人は家主に直接、賃料を払わなければならない、翌月や翌々月に支払う約束

³ この請求に家主が納得できないときは、家主が相当と考える賃料支払いを求めることができる。ただし、裁判で決着した賃料との差額に年利1割の利子をつけてサブリース会社に返還しなければならない(借地借家法第32条第3項)。

⁴ 近隣に同ブランドのサブリースアパートが集中的に建設され、賃料相場が下落するといった事象も指摘されている。

の分の賃料をサブリース会社に前払いしていたからといって、そのことを家主に主張することはできない。この点を逆に言えば当月分以前の賃料がサブリース会社に支払い済みの場合、たとえサブリース会社の倒産等により家主に賃料が支払われていなかったとしても、二重に支払う義務は無いということになる（図表3）。

【図表3】

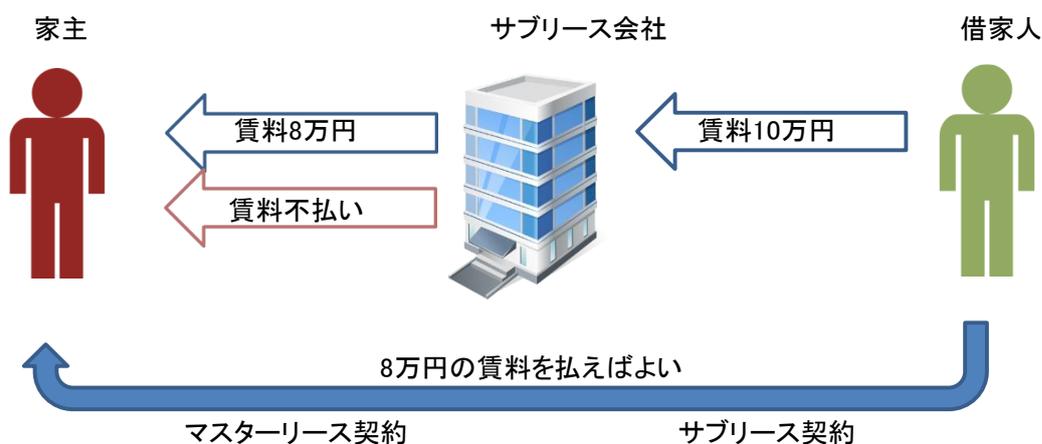


3—改正債権法における規律

1 | 転貸の効果の明確化

改正債権法では、上述の現行民法第613条の規律が維持されると共に一部明確化され、借家人から家主に支払う賃料の範囲は、サブリース会社から家主に支払う賃料額が上限とされた。言い換えると借家人からサブリース会社に10万円支払い、サブリース会社から家主に8万円支払っていた場合は、借家人は家主に8万円支払えばよい(家主は10万円まるまるは受け取れない)ことが条文上明らかにされた(新民法第613条第1項、図表4)。

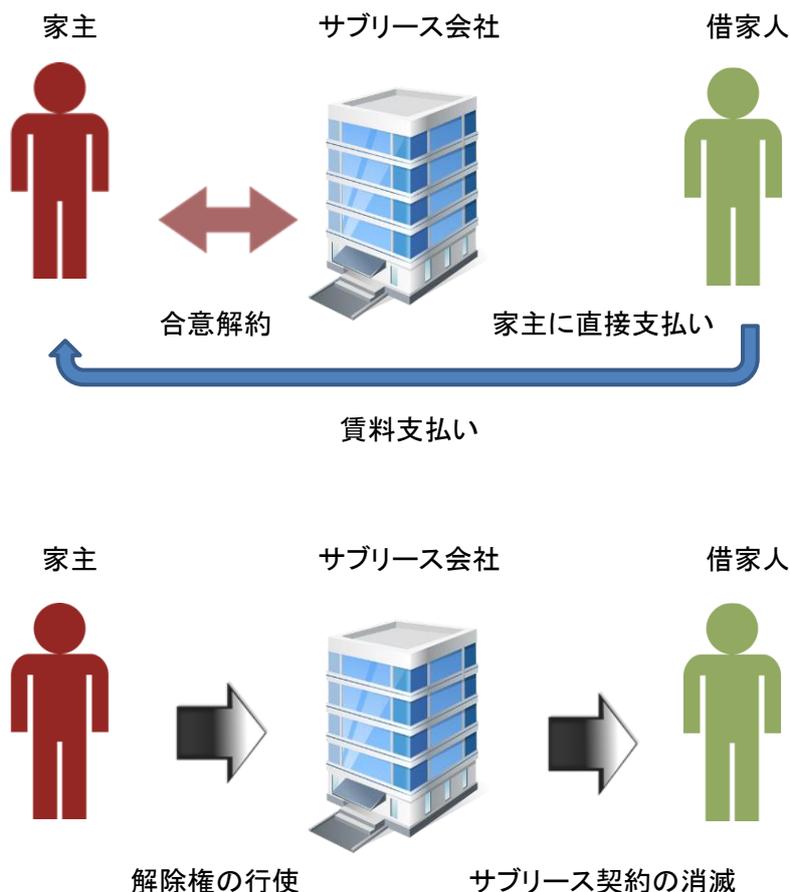
【図表4】



また、新民法第613条第3項が新設され、家主 - サブリース会社間の契約(マスターリース契約)が解除された場合の借家人の立場(地位)が明確化された。それによると家主 - サブリース会社間の契約

が合意解約された場合にあっては、借家人は借家人としての地位を失わない。一方、家主が債務不履行(賃料不払い等)を理由にサブリース会社とのマスターリース契約を解除したときには、借家人は借家人としての地位を失うこととするのが判例の立場であったが、これが明確化された⁵(図表5)。家主がサブリース会社との契約を解除したからといって、借家人が追い出されるのは不公平とも思われるが、家主による解除権の行使は1～2月程度の賃料滞納程度では行えず、家主からの督促を繰り返しても払われないなど解除されても仕方の無いような相当な理由のある場合に限られる(借地借家法第28条)という事情もある。

【図表5】



2 | 敷金の明確化

現行民法には敷金を定義したり、返還期限などを定めたりしている規定は存在しない。改正債権法はこの点を明確化した。まず敷金は名称を問わず(保証金、権利金等)、賃貸借契約に基づく金銭債務を担保する目的で借主から貸主へ交付する金銭と定義されている(新民法第622条の2第1項)。敷金は担保している金銭債権を差し引いた残額を返済する必要があるとされていることから、返済義務の無い礼金はこれに含まれない。

敷金の返還は賃貸借契約が終了し、かつ物件の明け渡しが行われた後に行えばよい(同項)。

⁵ 最判平成9年2月25日民集第51巻2号398頁参照。 http://www.courts.go.jp/app/hanrei_jp/detail2?id=52544

賃料が未納であったような場合や、後述するような借主負担の修繕費の弁済がなされなかった場合に、貸主はそれらを敷金から差し引くことができる。一方、借主のほうから敷金から差し引くよう請求することはできない(新民法第 622 条の 2 第 2 項)。つまり借家人は敷金を支払っていても別途修繕費を払わなければならない。

問題はサブリース会社が経営悪化で撤退したような場合である。家主-サブリース会社間で締結される標準契約書では契約が終了した場合、家主がサブリース会社-借家人との契約を引き継ぐこととされ、敷金もサブリース会社から家主に引き渡すとしている(標準契約書第 21 条)。この手続きがなされた場合は問題が無いが、サブリース会社が経営悪化した場合は敷金も家主に引き渡されない場合も多いであろう。その場合、家主と借家人の間には何らの約定が無いことから、借家人は家主に敷金返還を求めることができないと思われる⁶⁷。

3 | 賃借物の滅失時の取扱の明確化

資産としての不動産、特に建物は滅失する危険がある。これはサブリースに限ったことではないが、投資として考える場合にはリスクとして認識しておく必要がある。直近でも線状降水帯や台風による甚大な被害が発生してきている。

水害などでサブリース物件が一部滅失して、その部分が使えなくなった場合には、当然に賃料が減額されるものとされている(新民法第 611 条第 1 項)。また、全部滅失した場合には、当然に賃貸借契約が終了することとされている(新民法第 616 条の 2、標準契約書第 16 条)。これらは従来解釈を明確化したものである。

家主としては、このリスクに備えるために火災保険に加入しておく必要があるが、加入の際には、たとえば水害の際の免責金額や支払われる条件(床上浸水の場合や再調達価格 30%以上の損害を受けた場合に限るなど)をよく確認しておく必要がある。

4 | 修繕費用の分担・原状回復義務費用負担の明確化

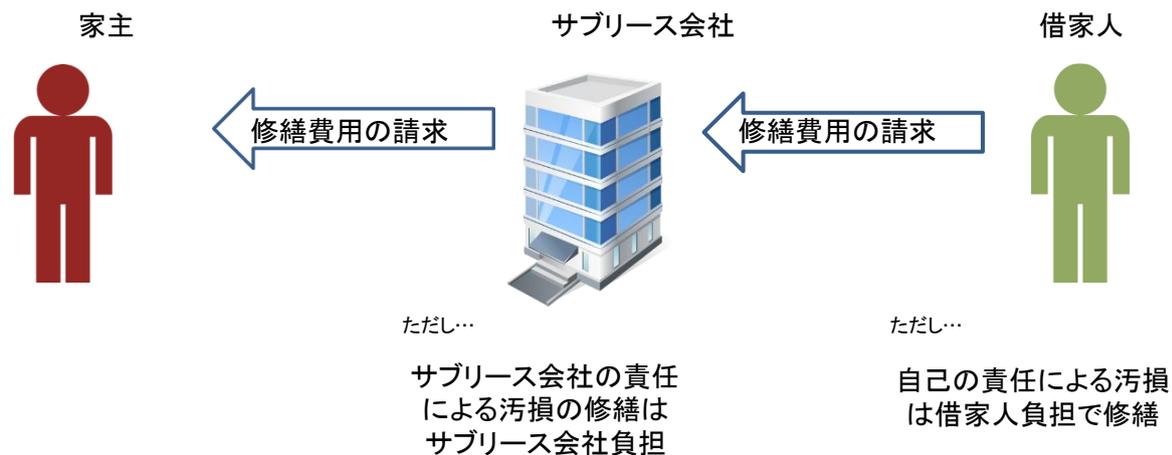
「賃貸人は賃貸物の使用及び収益に必要な修繕をする義務を負う」というのが原則である(新民法第 606 条第 1 項)。したがって通常の使用による汚損の修繕は最終的には家主の負担となる。標準契約書でも家主が原則として修繕義務を負うこととなっている(第 15 条、ただし、サブリース会社が転貸のために必要とする修繕はサブリース会社が行う)。修繕依頼を行っても家主が修繕を行わないときや危急のときはサブリース会社あるいは借家人は修繕を行い、それぞれ家主あるいはサブリース会社に費用を請求できる(新民法第 607 条の 2、第 607 条、これも最終的には家主負担となる、図表 6)。一方、借家人の責任による汚損の修繕は借家人が、サブリース会社の責任による汚損の修繕はサブリース会社が行うことになる(新民法第 606 条第 1 項ただし書き)。これらも従来解釈を明確化したものである。

⁶ これに対して、不動産所有者 (A) が賃貸人として家を賃借人 (B) に貸していた場合において、不動産所有者 (A) が第三者 (C) に不動産を譲渡した場合、当然に (B) に対する賃貸人の地位も第三者 (C) に移転するとともに、(B) に対する敷金の返還義務も第三者 (C) に移転することが条文上も明確化されている(新民法第 605 条の 2 第 1 項、第 4 項、第 622 条の 2)。

⁷ 本来であれば、このような事態に備えて家主はサブリース会社からあらかじめ敷金を受け取るのが望ましく、また標準契約書も敷金の規定を設けている(頭書(4)、第 7 条)。ただ、実務的には敷金の受け渡しは行われていない例が多いようである。なお、標準契約書では借家人から預かった敷金はサブリース会社において分別管理するよう求めている。

【図表 6】

家屋が破損したときに借家人が修繕費用を出した場合



また、賃貸借契約終了時には借主には原状回復義務がある(新民法第 621 条)。サブリース会社-借家人の契約終了時は借家人が、家主-サブリース会社間の契約終了時はサブリース会社が、それぞれ原状回復義務を負う。ただし、「通常の使用及び収益によって生じた賃借物の損耗並びに賃借物の経年劣化」は原状回復義務の対象外である(新民法第 621 条括弧書き)。汚損が通常の使用による損耗なのか、借家人の責任によるものなのかはよくトラブルになるので注意が必要である⁸。

4—おわりに

サブリースを検討中の方に認識していただきたいのは、投資信託や保険を購入するといった場合のように自身が「消費者」あるいは「顧客」となるのではなく、自分自身がビジネスをするという感覚を持つべきことである。

サブリースの財源はあくまで自分が所有するサブリース物件が生み出す賃料収益から発生するものであり、周辺相場から乖離した賃料水準が前提となる約定を結んでも長くはもたない。また、繰り返しになるが、建物の経年劣化と共に賃料は下げざるを得ない。一時的な空室リスクはサブリース会社が負うとしても、恒常的に賃貸マーケットが厳しい地域では最終的に家主がリスクを負うということを理解しておく必要がある。

⁸ 国土交通省のガイドライン <https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/torikumi/honbun2.pdf> 参照。