
サブリース方式による建物賃貸借における入居者保護

日本大学危機管理学部 教授 永沼 淳子

- I 問題の所在
- II 転貸借の法理
- III 原賃貸借契約終了による転貸人たる地位の承継
- IV サブリース業者の重要事項説明義務
- V 原賃貸借契約を委任とした裁判例
- VI 結びにかえて

I 問題の所在

1 サブリースとは

サブリース (sublease) とは、一般に、転貸 (又貸し) を意味するが、目的物が建物の場合には、賃借人であるサブリース業者が、所有者からあらかじめ転貸の同意を得て建物を一括して借り上げ、転貸することを指す¹。本稿では、建物所有者とサブリース業者との建物賃貸借契約をマスターリース契約 (原賃貸借契約又は特定賃貸借契約)、サブリース業者と入居者との建物賃貸借契約をサブリース契約 (転貸借契約) と呼称し区別する²。

建物所有者が賃貸住宅経営をおこなう場合、従来は、宅地建物取引業者に入居者の募集を依頼し、その媒介によって入居者との間に建物賃貸借契約を締結するのが一般的であった。そして、賃料や建物等の管理は、自ら行うか、管理業者に委託してなされていた。これに対して、サブリース方式³を利用すると、建物所有者は、入居者募集・管理の手間を省くことができ、一定期間安定した賃料収入を確保することができることから、近年、サブリース方式による建物賃貸借が増加する傾向にある⁴。これに伴い、建物所有者 (賃貸人) とサブリース業者 (賃借人・転貸人) の間でトラブルが多発し、とくにサブリース業者から建物所有者に提起された家賃減額請求訴訟は耳目を集めるところとなった。すなわち、マスターリース契約 (原賃貸借契約) を締結しているサブリース業者 (賃借人) が、賃料下落や空室増加等によって予定していた収入が得られないため、借地借家法の規定する賃料増減額請求権 (借地借家法32条) に基づいて、賃貸人である建物所有者に対して賃料の減額を請求したという訴訟である。

このマスターリース契約 (原賃貸借契約) にも借地借家法が適用されるかという問題については、大別して二つの説があった。ひとつは、共同事業説⁵である。この説によれば、サブリース方式による建物賃貸借は、賃貸人と賃借人とが共同して行う収益事業で、賃借人が賃貸人に対して支

払う賃料は収益事業からの分配であるとして、借地借家法の適用を否定する。もうひとつは、賃貸借契約説⁶である。サブリース方式による建物賃貸借は、民法の規定する賃貸借・転貸借であり、借地借家法の適用を肯定した。このような学説の対立のもとで、平成15年から16年にかけて、最高裁は、サブリース方式のマスターリース契約（原賃貸借契約）は建物賃貸借契約であるとして借地借家法の適用を肯定した。そして、借地借家法32条1項は強行法規であるから、賃料自動増額特約があってもその適用を排除することはできないとした上で、賃料減額請求の当否および相当賃料額を判断するに当たっては、当事者間の衡平の見地に照らして、マスターリース契約が締結された事情を総合的に考量して判断すべきものとしたのである⁷。これらの最高裁判決の適否については、すでに検討している⁸ので、本稿では繰り返さない。

2 本稿の目的

上記の最高裁判決は、マスターリース契約（原賃貸借契約）に対する借地借家法の適用問題だけでなく、サブリース業者の建物所有者に対する強引な勧誘や不誠実な説明、契約解除等も問題になった。そこで、令和2年に賃貸住宅の管理業務等の適正化に関する法律（令和2年法律第60号。以下「賃貸住宅管理法」という。）が制定され、賃貸住宅管理業について登録制度が導入されるとともに（同法3条）、マスターリース契約（特定賃貸借契約）の賃借人であるサブリース業者（特定転貸事業者）について、誇大広告・不当な勧誘等が禁止され（同法28条、29条）、契約の相手方（建物所有者）に対する、契約締結前における契約内容の説明及び書面交付義務（法第30条）、および契約締結時における書面交付義務（法第31条）等が規定されている。ここで注意しなければならないのは、上記の規制は、マスターリース契約（原賃貸借契約）における建物所有者（賃貸人）を保護するためのものが中心で、サブリース契約（転貸借）の入居者を保護するためのものとしては、原賃貸借契約終了による転貸人たる地位の承継に関する規定が設けられているのみだということである（同法30条、同法施行規則46条13号）。マスターリース契約（原賃貸借契約）の建物所有者（賃貸人）に対する重要事項説明義務は規定されているが、サブリース契約（転貸借契約）の入居者（転借人）に対する重要事項説明義務は規定されていないのである。

賃貸住宅管理法にサブリース契約（転貸借契約）の入居者（転借人）を保護するための規定が設けられていないのは、サブリース方式の建物賃貸借における建物所有者保護が、喫緊の課題として論じられてきたためであって、サブリース方式の建物賃貸借で、特に入居者（転借人）を保護すべき問題点がないからではない⁹。たとえば、最高裁判決に従って、サブリース方式による管理委託におけるマスターリース契約（原賃貸借契約）は建物賃貸借契約であるとする、さしあたって、次の2点が大きな問題となる。第1に、サブリース業者（賃借人）による入居者への賃貸は、転貸借契約ということになるが、入居者（転借人）の権利義務は、原則として、民法および借地借家法の転貸借に関する規定によることになるから、原賃貸借の終了によって転貸借も終了することになるが、それでは入居者の保護に欠けるのではないかという問題である。第2に、建物賃貸の媒

介・代理をする業者は、宅地建物取引業法（以下「宅建業法」という。）2条2号の規定する宅地建物取引業者（以下「宅建業者」という。）に当たり、入居者に対して重要事項説明義務が課されている（宅建業法35条）のに対して、サブリース業者は、自ら賃貸する者であって媒介・代理業者ではないということになり、サブリース業者に宅建業法は適用されず、入居者に対して宅建業法35条の重要事項説明義務は不要となり、入居者保護に欠けるのではないかという問題である。本稿は、サブリース業者（転貸人）と入居者（転借人）との間で締結されるサブリース契約（転貸借契約）に関する、この2つの問題について検討するものである。

II 転貸借の法理

最高裁判決は、サブリース方式による建物所有者とサブリース業者との間で締結されるマスターリース契約（原賃貸借契約）は建物賃貸借契約であり、サブリース業者と入居者との間で締結されるサブリース契約は転貸借契約であると判示している。そうすると、入居者の権利・義務は、民法の規定する転貸借法理によることになるので、まず、それについて整理しておく。

1 転貸の制限について

賃借物を転貸¹⁰するには、賃貸人の承諾を要する（民法612条1項）。賃貸人の承諾なく転貸すれば賃貸借契約の解除原因となるが（民法612条2項）、この解除権は信頼関係破壊理論によって制限され、賃貸人の承諾なく賃借人が第三者に目的物を使用収益させた場合でも、賃貸人に対する背信的行為と認めるに足りない特段の事情があるときは、解除権は発生しない¹¹。

2 転貸の効果について

① 賃貸人の承諾を得て転貸すれば、転貸借は適法となるが、原賃貸人と転借人との間に賃貸借関係が成立するわけではない。したがって、原賃貸人は転借人に対して賃貸借上の義務を負わず、転借人に対して目的物の修繕義務（民法606条1項）などを負わない。

② 転借人は、原賃貸人と原賃借人（転貸人）との間の賃貸借に基づく原賃借人（転貸人）の債務の範囲を限度として、原賃貸人に対して転貸借に基づく債務を直接履行する義務を負い（民法613条1項前段）、転借人は原賃貸人に対して、目的物の保管義務、その違反による損害賠償義務、賃料支払義務、契約終了時の目的物返還義務などを負担する。

③ 賃料支払義務については、原賃貸人は、転借人が原賃借人（転貸人）に負担する賃料の範囲内で、原賃借人（転貸人）に対する賃料債権を転借人に対しても行使することができる。転借人に賃料支払を請求できる時期は、原賃借人（転貸人）および転借人の賃料債務が弁済期にきた時である。転借人は賃料の前払をもって原賃貸人に対抗することができない（民法613条1項後段）ので、転貸借契約で定められた賃料支払時期の前に賃料を支払った場合は、原賃貸人に対抗できないので

二度支払わなければならない¹²。二度払いした転借人は、原賃借人（転貸人）に対して不当利得返還請求することができる。

④ 原賃貸人の承諾を得て転貸借が有効に成立しても、原賃貸人と原賃借人の関係は影響を受けず、原賃貸人は、従来通り原賃借人（転貸人）に対してその権利を行使することができる（民法613条2項）。

⑤ 転貸借は原賃貸借の存在を前提とするものであるから、原賃貸借が終了したときは、原則として転貸借も終了する¹³。ただし、原賃借人が適法に賃借物を転貸した場合には、原賃貸人が原賃借人の債務不履行による解除権を有していたときを除いて、原賃貸人は、原賃借人との間の原賃貸借を合意により解除したことをもって転借人に対抗することができない（民法613条3項）。

⑥ 原賃借人の債務不履行により原賃貸借が解除され、終了した場合には、原賃貸人が転借人に対して目的物の返還を請求した時に、原賃借人（転貸人）の転借人に対する債務の履行不能により転貸借は原則として終了する¹⁴。

⑦ 賃料の延滞を理由に原賃貸借を解除するには、原賃借人に対して催告すれば足り、転借人に支払の機会を与える必要はない¹⁵。

3 借地借家法との関係

① 原賃貸借が普通建物賃貸借契約で、原賃貸人の更新拒絶（期間が定められている場合）又は解約申入れ（期間が定められていない場合）によって終了する場合は、正当事由が必要とされる（借地借家法26～28条）。正当事由の判断においては、転借人が建物の使用を必要とする事情も考慮される。原賃貸借が普通建物賃貸借契約で、原賃借人の更新拒絶又は解約申入れによって終了する場合は、正当事由が不要であるから、原賃借人の更新拒絶又は解約申入れによって原賃貸借契約は終了する。しかし、最高裁は、原賃借人の更新拒絶がサブリース方式による建物賃貸借について、原賃貸人が再転貸借を承諾したにとどまらず、「再転貸借の締結に加巧し」、再転貸借部分の「占有の原因を作出したものである」といふべきときは、信義則上、原賃貸借の終了をもって再転借人に対抗できないとしている¹⁶。

② 原賃貸借が期間満了又は解約申入れによって終了するときは、原賃貸人は、転借人にその旨の通知をしなければ、その終了を転借人に対抗できず（借地借家法34条1項）、通知したときは、通知された日から6月を経過することによって転貸借は終了する（借地借家法34条2項）。

Ⅲ 原賃貸借契約終了による転貸人たる地位の承継

サブリース方式による建物賃貸借は、賃貸人と賃借人とが共同して行う収益事業で、賃借人が賃貸人に対して支払う賃料は収益事業からの分配であるとする共同事業説による場合は、マスターリース契約（原賃貸借契約）が債務不履行によって解除されたり、期間満了によって終了したりし

ても、共同事業体の内部問題であるから、サブリース契約（転貸借契約）に影響がなく、入居者の賃借権（転借権）は消滅しないとして、入居者を保護することが可能である。

これに対して、サブリース方式による建物賃貸借は、民法の規定する賃貸借・転貸借であるとする賃貸借契約説による場合は、上記のような転貸借法理によることになるので、原則として、原賃貸借が終了したときは転貸借も終了し、原賃借人の債務不履行により原賃貸借が解除された場合には、原賃貸人が転借人に対して目的物の返還を請求した時に、転貸借も終了する。

しかし、原賃貸借が合意解除された場合は、賃貸人は、合意解除したことをもって転借人に対抗することができない（民法613条3項）ので、転貸借は終了しない。転貸借が終了しない場合の法律関係については、転借権の基礎を失わせない限りにおいて原賃貸借関係も存続するとする説¹⁷もあるが、賃貸人が転貸人の地位を引き継ぐとする説¹⁸が多数説であり、下級審の裁判例である¹⁹。

1 原賃貸借が普通建物賃貸借契約の場合の原賃貸借終了

問題となるのは、原賃貸借が普通建物賃貸借契約で、更新拒絶（期間が定められている場合）又は解約申入れ（期間の定めがない場合）によって終了する場合である。原賃貸借が期間満了又は解約申入れによって終了するときは、原賃貸人は、転借人にその旨の通知をしなければ、その終了を転借人に対抗できず（借地借家法34条1項）、通知したときは、通知された日から6月を経過することによって転貸借は終了する（借地借家法34条2項）とされているが、これは明渡し猶予期間を定めただけのものに過ぎず、転借人たる入居者の保護として十分ではない。

原賃貸人の更新拒絶又は解約申入れによって終了する場合は、正当事由が必要とされ（借地借家法26～28条）、正当事由の判断において、転借人が建物の使用を必要とする事情も考慮されるので、比較的問題は少ない。転借人が建物の使用を必要とする事情が認められれば、更新拒絶又は解約申入れは認められず、原賃貸借が存続するからである。

これに対して、原賃借人の更新拒絶又は解約申入れによって終了する場合は、正当事由は必要とされないから、原賃借人の更新拒絶又は解約申入れによって原賃貸借契約は終了する。この場合も、共同事業説によれば転貸借は消滅しないが、サブリース方式は、民法の規定する賃貸借・転貸借であるとする賃貸借契約説によれば、上記のような転貸借法理によることになり、転貸借の原則に従って転貸借も終了することになる。しかし、それでは転借人の保護に欠けることになるため、最高裁は、サブリース方式による建物賃貸借で、原賃借人が採算に合わないとして更新を拒絶し、原賃貸借契約が終了したため、原賃貸人が再転借人に貸室の明渡しを求めたという事案で、「このような事実関係の下においては、本件再転貸借は、本件賃貸借の存在を前提とするものであるが、本件賃貸借に際し予定され、前記のような趣旨、目的を達成するために行われたものであって、被上告人は、本件再転貸借を承諾したにとどまらず、本件再転貸借の締結に加功し、再転借人による本件転貸部分二の占有の原因を作出したものとすべきであるから、訴外会社が更新拒絶の通知をして本件賃貸借が期間満了により終了しても、被上告人は、信義則上、本件賃貸借の終了をもって

再転借人に対抗することはできず、再転借人は、本件再転貸借に基づく本件転貸部分二の使用収益を継続することができると解すべきである。このことは、本件賃貸借及び本件転貸借の期間が前記のとおりであることや訴外会社の更新拒絶の通知に被上告人の意思が介入する余地がないことによって直ちに左右されるものではない。」(下線筆者)としている²⁰。賃貸借契約説に立ちながら転借人の保護を図るには、本判決のように信義則によって転貸借の継続を認めるほかないであろう。

なお、本判決は、マスターリース契約(原賃貸借契約)が普通建物賃貸借契約で、サブリース業者(原賃借人)の更新拒絶によって終了する場合に関するものであるから、更新のない定期建物賃貸借は射程外であり、マスターリース契約(原賃貸借契約)が定期建物賃貸借契約の場合については、別途検討を要する。また、原賃貸借契約が普通建物賃貸借契約で、原賃借人(所有者)の更新拒絶によって終了した場合(正当事由が認められる場合)も、同様に本判決の射程外で、原賃貸借の終了をもって転借人に対抗できるというべきである。

2 原賃貸借が定期建物賃貸借契約の場合の原賃貸借終了

定期建物賃貸借契約とは、期間の定めがある建物の賃貸借をする場合において、公正証書等の書面によって、契約の更新がないこととする旨を定めた建物賃貸借契約である(借地借家法38条1項)。この定期建物賃貸借契約には、期間1年未満の建物賃貸借は期間の定めがないものとみなすという借地借家法29条1項の規定は適用されないので、1年未満の期間を定めることもできる。期間が1年以上である場合には、賃借人は、期間の満了の1年前から6月前までの間に建物の賃借人に対し期間の満了により建物の賃貸借が終了する旨の通知をしなければ、その終了を建物の賃借人に対抗することができないが、その通知期間の経過後建物の賃借人に対しその旨の通知をした場合においては、その通知の日から6月を経過した後に、契約の終了を対抗することができ、明渡しを求めることができる(借地借家法38条6項)。

このように、定期建物賃貸借契約は、期間満了によって絶対的に建物賃貸借を終了させ、明渡しを求めることを可能するものであるが、サブリース方式による建物賃貸借のマスターリース契約(原賃貸借契約)が定期建物賃貸借契約である場合も、共同事業説によれば、マスターリース契約(原賃貸借契約)が債務不履行解除された場合と同様に、共同事業体の内部問題であるから、サブリース契約(転貸借契約)に影響がなく、入居者の賃借権(転借権)は消滅しないとして、入居者を保護することが可能である。しかし、判例・多数説である賃貸借契約説による場合は、信義則によってサブリース契約(転貸借契約)の存続を認め、明渡し請求を認めないとするのは困難である。

そこで、国土交通省は、サブリース業者に使用を推奨している標準契約書に、「権利義務の承継」に関する規定を設けている。すなわち、建物所有者(甲)とサブリース業者(乙)との間で締結するマスターリース契約(特定賃貸借契約)で使用する「特定賃貸借標準契約書」²¹の21条1項に、「本契約が終了した場合(第19条の規定に基づき本契約が終了した場合(筆者註:物件の全部が滅失その他の事由により使用できなくなった場合)を除く。)には、甲は、転貸借契約における乙の転賃人の地位

を当然に承継する。」という条項を設けている。また、サブリース業者（甲）と入居者（乙）との間で締結するサブリース契約（転貸借契約）で使用する「サブリース住宅標準契約書」²²の第18条には、「甲と頭書（5）に記載する建物の所有者との間の本物件に関する賃貸借契約が終了した場合（第13条の規定に基づき本契約が終了した場合（筆者註：本物件の全部が滅失その他の事由により使用できなくなった場合）を除く。）には、甲は建物の所有者に対し、本契約における貸主の地位を当然に承継する。」という条項を設けている。マスターリース契約（特定賃貸借契約）とサブリース契約（転貸借契約）の双方に、原賃貸借契約が終了した場合には、建物所有者がサブリース業者（転貸人）の地位を当然に引き継ぐものと規定されていれば、入居者（転借人）は、サブリース業者（転貸人）との間で締結した契約内容を、そのまま建物所有者に主張できることになるので、入居者は十分保護されることになる。国土交通省は、これを普及させるため、パンフレット²³を作成し注意を喚起している。

上記のような施策のほかに「当該条項が定められることがほぼ常態化しており、ある程度の慣習法化がなされているものといえるのではないだろうか。」とし、「サブリース契約に上記のような条項がない場合であっても、賃貸人が賃借人の地位を承継することが上記のとおり慣習法化しているものと捉えるのであれば、賃貸人はサブリース業者たる賃借人の転貸人たる地位を承継することになる。」とする見解がある²⁴。しかし、転貸人の地位を承継する旨の特約がなくても、所有者（原賃貸人）はサブリース業者（転貸人）たる地位を承継しなければならないとすると、原賃貸借終了後も転借人に明渡しを求めることができず、貸し続けなければならないことになって、原賃貸借を、期間満了によって確実に終了する定期建物賃貸借としたことの意味が失われることになる。共同事業説は、マスターリース契約（原賃貸借契約）を、単に共同事業体の内部関係処理に関するものとするから、定期建物賃貸借契約で定めた期間を内部関係が終了する期間と解し、外部関係であるサブリース契約（転貸借契約）と切り離して考えることが可能であるが、賃貸借契約説に立ち、転貸借法理による限り、原賃貸借が定期建物賃貸借の場合には、転貸人の地位を承継する旨の特約がなければ、定期建物賃貸借契約の期間満了によって原賃貸借が終了したときは、転貸借も終了すると解するほかない。

ただし、原賃貸人が転貸借を承諾したにとどまらず、「転貸借の締結に加巧し」、転貸借部分の「占有の原因を作出したものというべき」ときは、信義則上、原賃借人（転貸人）の更新拒絶による原賃貸借の終了をもって転借人に對抗できないとした最高裁判決の趣旨に鑑みると、賃貸借契約説に立つ場合でも、原賃貸人が転貸借を承諾したにとどまらず、転借人を紹介して転貸借契約の仲介をするなど、転貸借契約の締結に積極的に関与したと認められる特段の事情があるときは、原賃貸借契約（マスターリース契約）が定期建物賃貸借契約の場合であっても、信義則上、原賃貸借の終了をもって原賃貸人は転借人に對抗することができず、転貸借契約を引き継がなければならないと解することができると思われる²⁵。

IV サブリース業者の重要事項説明義務

不動産は、きわめて個性が強く、都市計画法・建築基準法等の様々な法的規制を受け、賃借権・担保権等の対象となるなど権利関係が複雑であることが多い。そのため、取引経験が少ない一般消費者が売買・賃貸借などの不動産取引を行う場合、専門的知識・経験の不足から判断を誤り、不測の損害を受けがちであった。そこで、一般消費者を保護し、紛争を未然に防止するため、昭和27年に宅建業法（昭和27年法律第176号）が制定され、宅建業者が「重要な事項について、故意に事実を告げず、又は不実のことを告げる行為」が禁じられた（旧18条1号、現47条1号）。その後、昭和42年の法改正（昭和42年法律第115号）により、権利内容、法令上の制限、私道負担、施設整備状況等について、宅建業者に厳格な重要事項説明義務が課され（35条）、その後も宅建業法ないし同法施行令の改正によって重要事項説明義務の内容が拡大・強化されてきている。最近では、土壌汚染対策法（平成14年法律第53号）の「指定区域」について調査・説明義務が追加されている（宅建業法施行令3条1項31号）。

また、消費者契約法（平成12年法律61号）は、消費者契約の締結を勧誘する際に、事業者が重要事項について事実と異なることを告げ（不実告知）、あるいは重要事項について消費者の利益となる旨を告げ、かつ不利益となる事実を故意に告げなかった（不利益事実の不告知等）場合に、消費者に契約の申込み又はその承諾の意思表示の取消しを認めている（同法4条）。

さらに、前述したように、令和2年に賃貸住宅の管理業務等の適正化に関する法律が制定され、マスターリース契約（特定賃貸借契約）のサブリース業者（特定転貸事業者）について、契約の相手方（建物所有者）に対する、契約締結前における契約内容の説明及び書面交付義務（法第30条）、および契約締結時における書面交付義務（法第31条）等が規定されている。

これら諸法に重要事項説明義務を定める規定が設けられているのは、事業者と一般消費者との間には、経験・専門的知識に格差があるため、その格差を是正して一般消費者を保護するためである。サブリース方式によって建物賃貸借事業を営むサブリース業者の相手方となる者、すなわち建物所有者と入居者は、これらの重要事項説明義務を定めた諸法によって、どのように保護されるかについて、以下に検討する。

1 宅地建物取引業法

宅地建物取引業法35条は、宅地建物取引業者は、宅地若しくは建物の売買、交換若しくは賃貸の相手方若しくは代理を依頼した者又は宅地建物取引業者が行う媒介に係る売買、交換若しくは賃貸の各当事者に対して、その者が取得し、又は借りようとしている宅地又は建物に関し、その売買、交換又は賃貸の契約が成立するまでの間に、宅地建物取引士をして、同法の掲げる重要事項について、これらの事項を記載した書面（図面を必要とするときは図面）を交付して説明をさせなければならないと規定している。

ここで「宅地建物取引業」とは、宅地若しくは建物の「売買若しくは交換」又は宅地若しくは建物の「売買、交換若しくは貸借の代理若しくは媒介」をする行為で業として行うものをいう（同法2条2号）。したがって、賃貸の代理又は媒介をおこなう者は宅地建物取引業者となるが、みずから賃貸をおこなう者は宅地建物取引業者にあらず、宅地建物取引業法は適用されないので、同法35条の重要事項説明義務はない。

これを入居者側からいえば、他者を介さずに建物所有者（大家）と直接に賃貸借契約を結ぶ場合は、宅建業法の規定する重要事項の説明を受けないが、宅建業者の仲介によって建物所有者（大家）と賃貸借契約を結ぶ場合は、宅建業者から宅建業法の規定する重要事項の説明を受けるということである。現在、アパート・マンション等の入居で一般的に行われているのは、宅建業者の媒介による賃貸借であるから、賃貸建物入居者の多くは、宅建業者から重要事項について書面を交付され、説明を受けることになる。

これに対して、サブリース方式による建物賃貸借の場合は、判例・多数説である賃貸借契約説によれば、建物所有者およびサブリース業者は、いずれも自ら賃貸（転貸）する者であるから、宅建業法の適用はなく、同法35条の重要事項説明義務もないということになる。したがって、賃貸マンションに入居しようとする消費者は、宅地建物取引業者の媒介で賃貸借契約を締結する場合は重要事項説明を受けられるが、サブリース業者と賃貸借契約を締結する場合には重要事項説明を受けることはできない。入居者は、不動産業者が宅建業者であるかサブリース業者であるかを判別し、サブリース業者である場合には重要事項説明がないことを覚悟すべきということであるが、この結論は、入居者保護に欠けるといわなければならない。

この点については、共同事業説による場合も同様である。共同事業説は、サブリース方式による建物賃貸借を、賃貸人と賃借人が共同して行う収益事業と解するから、入居者との賃貸借契約は媒介でも代理でもないということになり、宅建業法は適用されないことになるからである。

2 賃貸住宅管理業法

賃貸住宅管理業法30条は、特定転貸事業者は、特定賃貸借契約を締結しようとするときは、特定賃貸借契約の相手方となろうとする者（特定転貸事業者である者その他の特定賃貸借契約に係る専門的知識及び経験を有すると認められる者として国土交通省令で定めるものを除く。）に対し、当該特定賃貸借契約を締結するまでに、特定賃貸借契約の内容及びその履行に関する事項であって国土交通省令で定めるものについて、書面を交付して説明しなければならないとしている。ここで「特定賃貸借契約」とは、賃貸住宅の賃貸借契約であって、賃借人が当該賃貸住宅を第三者に転貸する事業を営むことを目的として締結されるもの（原賃貸借契約・マスターリース契約）をいい、「特定転貸事業者」とは、特定賃貸借契約に基づき賃借した賃貸住宅を第三者に転貸する事業を営む者（サブリース業者）をいう。

このように、サブリース業者は、特定賃貸借契約を締結する場合には重要事項説明をしなければ

ならないとしているのは、住宅を賃貸しようとする建物所有者とサブリース業者との間には、経験・専門知識・交渉力等に格差があるため、サブリース業者の中には、建物所有者が契約内容を誤認していることに乗じて特定賃貸借契約を締結する悪質業者が存在して、トラブルが多発したためである。その例として、将来的には賃料減額等が生じる可能性があるにも関わらず、賃料改定条件、契約解除条件等について十分な説明を行わず、特定賃貸借契約を締結させる場合などがある。そこで、原賃貸人が契約内容を正しく理解し、適切なリスク判断をした上で特定賃貸借契約を締結することができるよう、サブリース業者に重要事項説明義務が課されているのである。これにより、建物所有者（原賃貸人）が悪質なサブリース業者の被害にあう可能性は大きく減少することになる。

しかし、サブリース業者のもう一方の相手方となる転借人（入居者）に対する重要事項説明義務については、賃貸住宅管理法に規定がない。宅地建物取引業法が、みずから賃貸する場合を同法の適用除外とし、重要事項説明義務を課していないこととの関係性・整合性を考慮したことによるものと推測されている²⁶が、入居者（転借人）保護という点で問題がある。むしろ、逆に、賃貸住宅管理法にこそ、サブリース業者の入居者に対する重要事項説明義務を規定すべきである。

3 消費者契約法

消費者契約法4条は、消費者契約の締結を勧誘する際に、事業者が重要事項について事実と異なることを告げ（不実告知）、あるいは重要事項について消費者の利益となる旨を告げ、かつ不利益となる事実を故意に告げなかった（不利益事実の不告知等）場合に、消費者に契約の申込み又はその承諾の意思表示の取消しを認めている。

また、消費者契約法10条は、「法令中の公の秩序に関しない規定の適用による場合に比して消費者の権利を制限し又は消費者の義務を加重する消費者契約の条項であって、民法第1条第2項に規定する基本原則に反して消費者の利益を一方的に害するものは、無効とする。」と規定し、消費者の利益を一方的に害する条項を無効としている。

消費者契約法は、消費者と事業者との間で締結される消費者契約を適用対象とし（同法2条3項）、法人その他の団体及び事業として又は事業のために契約の当事者となる場合における個人が事業者とされる（同法2条2項）ので、原則として、個人が不動産を賃貸する場合も事業者とされる。したがって、建物を賃貸する所有者とサブリース業者はいずれも事業者であるから、マスターリース契約（原賃貸借契約）に消費者契約法の規定は適用されない。これに対して、サブリース契約（転貸借契約）は、居住目的の転貸借であれば消費者契約法が適用される。

そこで問題となるのは、居住目的の入居者とサブリース契約（転貸借契約）する際に、通常の賃貸借と異なり、転貸借であるから、サブリース業者の賃料不払い等の債務不履行によってマスターリース契約（原賃貸借契約）が建物所有者によって解除された場合など、マスターリース契約（原賃貸借契約）が終了した場合には、入居者とのサブリース契約（転貸借契約）も終了して退去しな

ければならない旨を故意に告げなかった場合、不利益事実の不告知となるかである。転貸借であることは、賃貸借に比して不利益な事実であるから、その不告知は不利益事実の不告知にあたり、消費者契約法4条によって取り消すことができる。期間満了前に転借人の解約権を認める特約のない転貸借契約においては、原賃貸借の影響を受ける不安定な転貸借を解消したいと考える入居者にとって、実益がある取消権である。

しかし、転貸借であることを告知すれば、その法律効果まで説明しなかったとしても、不利益事実の不告知にはあらず、消費者契約法4条によって取り消すことはできないと解すべきである。サブリース業者に対して、単に転貸借の告知にとどまらず、さらなる説明義務を課するとすれば、賃貸住宅管理法に、入居者に対する重要事項説明義務として規定するほかない。

4 民法

契約締結の準備段階においても、信義則上の義務として説明義務があり、判例は、この説明義務を、後に締結された契約に基づいて生じた債務であるとするのは、「契約上の本来的な債務というか付随義務というかにかかわらず、一種の背理であるといわざるを得ない」として、債務不履行ではなく不法行為としていることについては前述したとおりである。そこで、サブリース業者が入居者とサブリース契約（転貸借契約）を締結するに際して、賃貸借ではなく転貸借であること、および転貸借であることの不利益な点について説明しなかったことが、信義則上の説明義務違反になり、民法上、不法行為となるかについても検討する必要がある。

一般消費者の予測・期待に反する不利益が生じるにもかかわらず、契約の相手方である一般消費者がそれを認識していない場合、事業者には、信義則上、説明義務があるというべきである。前述したように、国土交通省が作成したパンフレット²⁷で注意喚起しているのは、サブリース契約（転貸借契約）の場合は、自己の契約期間内であっても、原賃貸借が終了すれば立ち退かなければならないということを、一般消費者は知らないと考えたためであろう。そうであるならば、通常の賃貸借とは異なる転貸借の不利益な点につき、サブリース業者には、信義則上、説明義務があるといわなければならない。ただし、この義務に違反としても、債務不履行による転貸借契約の解除（民法542条）はできず、不法行為による損害賠償を請求することができるにとどまる。

なお、転貸借も賃貸借と同様だと考え、転貸借には賃貸借と比して不利益な点があることを知らずに契約したとしても、それは動機の錯誤（民法95条1項2号）にすぎないので、表示されていない限り、錯誤による取消しはできない（民法95条2項）。また、また、法知識の乏しさから転貸借の法律効果を誤認している相手方に対して、その誤認を解くべく説明しなかったことをもって、沈黙による欺罔行為ということとはできず、詐欺による取消し（民法96条1項）はできない。

V 原賃貸借契約を委任とした裁判例

平成15年に、サブリース方式の原賃貸借契約（マスターリース契約）は建物賃貸借契約であるとして借地借家法の適用を肯定する最高裁判決が出た後、平成26年に、サブリース方式による賃貸借契約の内容を詳細に検討し、賃貸借契約ではなく、実質的に委任契約であるとして借地借家法の適用を排除した下級審判決がある²⁸。事案は、通常は20～30年間の契約期間が、2年間という短期間で、収納賃料等から管理料（管理委託料）、管理組合へ支払う管理費・修繕積立金を差し引いた残額の60%を賃料として支払うものとし、転貸による収納賃料がない物件に関しては賃料を支払わなくてもよいとされている原賃貸借契約（マスターリース契約）に関するものである。これについて、通常サブリース方式の管理委託契約と異なり、賃料最低保証額が定められておらず、空室部分については賃料支払義務がないから、賃料を約定した賃貸借契約というよりは、入居者から賃料を収集し、管理費と報酬分を控除して賃貸人に引き渡す委任契約であるとして、借地借家法の適用を排除し、委任の規定に従って、正当事由がなくても契約を解除できるとしている。

これは、サブリース方式の管理委託契約には、建物賃貸借契約類型のほかに、委任契約類型があるとするもので、委任契約類型の場合には、転貸借法理は適用されず、委任の規定に従って処理すべきものとするのである。したがって、委任契約類型の場合には、各当事者はいつでもその解除をすることができ（民651条1項）、サブリース業者が入居者と締結した転貸借契約は、サブリース業者が所有者の代理人として締結した賃貸借契約ということになるから、委任契約が解除され又は終了しても影響を受けない（民法652条）。

サブリース方式の管理委託契約で、形式上、転借権を与えた賃貸借契約が締結され、それに基づいて転貸借契約が締結されていても、賃料最低保証額が定められておらず、実質的には、建物所有者の代理人となって入居者と賃貸借契約を締結し、賃料を収集して、管理費と報酬分を控除して賃貸人に引き渡すに過ぎない場合には、これを委任契約として借地借家法の規定（定期建物賃貸借の規定を含む。）の適用を排除した方が、原賃貸借契約（マスターリース契約）終了後の転貸人の権利義務の継承問題も起こらず、転借人の保護という点で優れている。

本判決²⁹で示されたように、サブリース方式による建物賃貸借で、マスターリース（原賃貸借）、サブリース（転貸借）という言葉が使用されていることをもって、直ちにこれを賃貸借・転貸借とするのではなく、その契約内容を実質的に精査し、賃貸借の形式がとられていても、実質的には委任とみるべき場合には、委任の規定に従って処理すべきである。

IV 結びにかえて

サブリース契約に関する最高裁の判断が示されてから20年近い時を経ているが、現在も紛争は多発している。例えば、女性用シェアハウスを運営していたサブリース業者の破綻に端を発し、賃

料が入らなくなった所有者の自己破産、所有者に対する銀行の不正融資が発覚した一連の事件は記憶に新しい。社会問題化したこの事件が新聞やテレビニュース等で連日報道されたにも関わらず、サブリース方式であらたに賃貸住宅を取得するオーナーが多いのも事実である。公益財団法人日本住宅センターが発表したウェブアンケートの結果では、賃貸住宅をサブリース方式とした理由として、「安定した収入を得るため」や「将来の相続税対策のため」などがあげられている他、「所有していた遊休地や農地の固定資産税対策のため」や「不動産事業者等に勧められたため」という理由が他の供給形態に比べて多い³⁰。こうした報道やアンケートの対象は所有者（マスターリース契約の賃貸人）であり、入居者（サブリース契約の転借人）ではない。では、入居者の保護が十分であるかと言うと、前述したように不十分と言わざるを得ない。以下、サブリース契約における入居者の保護について検討する。

第1「マスターリース契約（原賃貸借契約）の終了によってサブリース契約（転貸借契約）も終了するか」。最高裁は、マスターリース契約（原賃貸借契約）の法的性質は賃貸借契約であり、借地借家法32条1項が適用されると判断したため、サブリース業者と入居者の間で締結されるサブリース契約（転貸借契約）には、民法の転貸借法理が適用されることになる。そうすると、原賃貸借契約が原賃借人（サブリース業者）の債務不履行によって解除された場合や、原賃貸借契約が定期建物賃貸借契約でその期間が満了した場合には、転貸借契約も終了し、入居者（転借人）は明渡しをしなければならない。この不利益を是正し入居者（転借人）を保護するために国土交通省は、サブリース業者に使用を推奨している標準契約書に、「権利義務の承継」に関する規定を設けているが、実務においてこの標準契約書の使用が普及してきているとはいえ、使用が義務づけられているわけではないので、「権利義務の承継」特約がない場合に、いかにして入居者の居住を保護するかが問題になる。この点につき、「権利義務の承継」特約が規定されていなくても、転貸借の権利義務関係を承継する慣習法が成立しているとして、これを認める説もある³¹が、そのような慣習法が成立していると認められるだけの確証はなく、にわかには賛成しがたい。そこで、現実的な救済として、サブリース方式の管理委託契約を、建物賃貸借契約類型と委任契約類型に分ける考え方がある³²。これは、東京地裁が示した考え方で、サブリース方式の管理委託契約で、形式上、転借権を与えた賃貸借契約が締結され、それに基づいて転貸借契約が締結されていても、賃料最低保証額が定められておらず、実質的には、建物所有者の代理人となって入居者と賃貸借契約を締結し、賃料を収集して、管理費と報酬分を控除して賃貸人に引き渡すに過ぎない場合には、これを委任契約として借地借家法の規定の適用を排除するものである。この委任契約類型の場合には、各当事者はいつでもその解除をすることができ（民651条1項）、サブリース業者が入居者と締結した転貸借契約は、サブリース業者が所有者の代理人として締結した賃貸借契約ということになるから、委任契約が解除され又は終了しても影響を受けない（民法652条）。さらに、原賃貸借契約（マスターリース契約）終了後の転貸人の権利義務の継承問題を論ずるまでもなく、転借人が保護されることにな

る。サブリース方式の入居者保護を増進するため、委任契約類型を認めるべきである。

第2「サブリース業者は、入居者に対して宅建業法35条の重要事項説明義務は不要となり、入居者保護に欠けることについて」。宅建業法は、宅建業者に重要事項説明義務を課している（同法35条）が、サブリース業者（転貸人）はみずから賃貸する者であるから宅建業法は適用されず（同法2条2号）、同法の規定する重要事項説明義務はない。また、賃貸住宅管理業法も、原賃貸借契約（マスターリース契約）の原賃貸人（所有者）に対する重要事項説明義務を規定している（同法30条）が、転借人に対する重要事項説明義務は規定していない。さらに、入居者を保護する規定として消費者契約法がある。同法4条は消費者契約の締結を勧誘する際に、事業者が重要事項について事実と異なることを告げ（不実告知）、あるいは重要事項について消費者の利益となる旨を告げ、かつ不利益となる事実を故意に告げなかった（不利益事実の不告知等）場合に、消費者に契約の申込み又はその承諾の意思表示の取消しを認めている。原賃貸借の終了によって転貸借も終了するなど、転貸借は賃貸借と比して不利益なものであるから、故意に転貸借であることを告げなかった場合は、その不告知は不利益事実の不告知にあたり、消費者契約法4条によって取り消すことができるといってよい。しかし、転貸借であることを告知すれば、その法律効果まで説明しなかったとしても、不利益事実の不告知にはあたらず、消費者契約法4条によって取り消すことはできないと解すべきである。では、サブリース業者が入居者とサブリース契約（転貸借契約）を締結するに際して、賃貸借ではなく転貸借であること、および転貸借であることの不利益な点について説明しなかったことが、信義則上の説明義務違反となるかである。この点、国土交通省が作成したパンフレットでは「入居物件の賃貸借契約書と、建物の所有者（オーナー）と貸主（サブリース業者）間の賃貸借契約の両方に、地位の承継に関する規定があるかどうか、貸主や不動産業者に確認」するよう注意喚起していることから信義則上の説明義務違反になり得ると考えるべきである。ただし、この義務に違反としても、債務不履行による転貸借契約の解除（民法542条）はできず、不法行為による損害賠償を請求することができるにとどまる。また、サブリース方式の管理委託契約を委任契約とする考え方に立てば、サブリース業者は賃貸人を代理して賃貸借契約を締結する者であるから、宅建業者と認定され、宅建業法の規定する重要事項説明義務が課されることになるが、説明義務は付随義務と解されるため、やはり契約解除はできない。

¹ 最判平15.10.21民集57.9.1213。判決内で「不動産業者が土地所有者の建築した建物で転貸事業（サブリース事業）を行うために、あらかじめ両者間で賃貸期間、当初賃料額及びその改定等についての協議を調べ、土地所有者がその協議の結果を前提として収支予測の下に敷金の預託や金融機関の融資を受けて建物を建築した上で締結された不動産業者が土地所有者（建物所有者）から建物を一括して賃借することを内容とする契約」と定義した。

² 国土交通省ホームページ「サブリース事業に係る適正な業務のためのガイドライン」<https://www.mlit.>

go.jp/report/press/content/001368270.pdf (最終閲覧日: 令和4年9月25日)

- ³ 入居者の募集、入居者との賃貸借契約締結、一定期間の賃料保証、賃料や当該建物の管理等、賃貸住宅経営を一括して委託する方法である。国土交通省ホームページhttps://www.mlit.go.jp/tochi_fudousan_kensetsugyo/pm_portal/sublease.html (最終閲覧日: 令和4年9月25日)
- ⁴ 令和元年に国土交通省が行った「賃貸住宅管理業法に関するアンケート調査」によれば、「家主が所有している賃貸住宅の管理方法としては、『業者に任せず、全て自ら管理している』が2割程度にとどまっており、『入居者募集から契約などの管理業務の全て又は一部を業者に委託している』が多い(8割程度)」という結果であった。国土交通省ホームページhttps://www.mlit.go.jp/report/press/totikensangyo16_hh_000198.html (最終閲覧日: 令和4年9月25日)
- ⁵ 澤野順彦「サブリースと賃料増減額請求」NBL554号36頁以下、平井宜雄「いわゆる継続的契約に関する一考察」星野古希『日本民法学の形成と課題・下』697頁以下、下森定「サブリース訴訟最高裁判決の先例的意義と今後の理論的展望(下)」金商1192号16頁。
- ⁶ 道垣内弘人「不動産の一括賃貸と借賃の減額請求」NBL580号27頁以下、加藤雅信「不動産の事業受託(サブリース)と借賃減額請求権(上・下)」NBL568号19頁以下・569号26頁以下、近江幸治「サブリース契約の現状と問題点」早稲田法学76巻2号57頁以下。
- ⁷ 最三小判平15.10.21民集57・9・1213、判タ1140・68(センチュリータワー対住友不動産事件)、最三小判平15.10.21判時1844・50(住友不動産対横浜倉庫事件)、最一小判平15.10.23判時1844・54、判タ1140・79(個人対三井不動産販売事件)、最二小判平16.11.8判時1183・52(三和リアル事件)。
- ⁸ 拙稿「サブリース契約への借地借家法32条適用の可否」名経法学26号(名古屋経済大学法学会)149-185頁。
- ⁹ サブリース契約における入居者保護の問題を取り上げた論考の一つとして、有嶋咲「建物賃貸借契約をサブリース契約(転賃借契約)に変更する契約の諸問題」2021(令和3)年11月28日日本法政学会第135回研究会(処: 国土館大学)第4報告。
- ¹⁰ 転賃か否か争われた代表的な判例として、借地人が借地上に所有する建物を第三者に賃貸しても、借地人は建物所有のため自ら土地を使用しているものであるから借地を第三者に転賃したとはいえない(大判昭8.12.11大審院裁判例第7民277)としたもの、転借人に独立の使用・収益権が与えられていない場合には転賃とはいえないので、居住用家屋の借借人が妻子や家事使用人を同居させても転賃にならない。営業用建物の借借人が第三者と共同経営を始めた場合、第三者が借借人と対等ないし主導的な立場で共同経営にあたる場合は転賃になる(最判昭28.11.20民集7・11・1211)としたものがある。
- ¹¹ 最判昭28.9.25民集7・9・25、最判昭36.4.28民集15・4・1211、最判昭39.6.30民集18・5・991、最判昭44.2.18民集23・2・379など。
- ¹² 前払いとなるか否かは、転賃借契約で定められた賃料支払時期が基準になる(大判昭7.10.8民集11・1901)。
- ¹³ 我妻栄(2010年)『債権各論中巻一』民法講義(岩波書店)463頁、近江幸治(2009年)『民法講義V契約法[第3版]』(成文堂)201頁など。
- ¹⁴ 最判平9.2.25民集51・2・398。
- ¹⁵ 最判昭37.3.29民集16・3・662。
- ¹⁶ 最判平14.3.28民集56・3・662。事案は、借借人であるサブリース業者Bが貸借人Aと締結したマスターリース契約期間満了時に、採算に合わないことを理由に契約の更新拒絶をしたところ、AがBとサブリース契約を締結していた転借人Cに対し建物明渡請求をしたというものである。
- ¹⁷ 我妻(1957年)463頁、近江(2009年)201頁。
- ¹⁸ 星野英一(1969年)『借地・借家法』(有斐閣)377頁、鈴木禄彌(1980年)『借地法(上)改訂版』(青林書院)1199頁など。
- ¹⁹ 東京高判昭38.4.19下民14・4・755、東京高判昭58.1.31判時1071・65など。
- ²⁰ 最判平14.3.28(前掲注16)。
- ²¹ 国土交通省ホームページhttps://www.mlit.go.jp/tochi_fudousan_kensetsugyo/const/content/001403658。

pdf（最終閲覧日：令和4年9月25日）

- ²² 「サブリース住宅標準契約書」は、その使用が法令で義務づけられているものではなく、合理的な賃貸借契約が締結されて、契約当事者間の信頼関係が確立されることを期待し、国土交通省が広く普及に努めている。https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/jutakukentiku_house_tk3_000018.html（最終閲覧日：令和4年9月25日）
- ²³ 「貸主が建物所有者でない住宅に入居する方は必ずご確認ください！」と題するもので、「入居物件の賃貸借契約書と、建物の所有者（オーナー）と貸主（サブリース業者）間の賃貸借契約の両方に、地位の承継に関する規定があるかどうか、貸主や不動産業者に確認しましょう。なお、賃貸借契約書にこの規定があれば、建物の所有者と貸主間の賃貸借契約が終了しても、建物の所有者から退去を求められることはありません。」と説明する。国土交通省ホームページ
<https://www.mlit.go.jp/report/press/content/001373811.pdf>（最終閲覧日：令和4年9月25日）
- ²⁴ 松田佳久「サブリースにおける更新拒絶と正当事由ーサブリース業者からの更新拒絶、賃貸人による賃借人（サブリース業者）の地位承継問題を含むー」創価法学47巻3号58頁。
- ²⁵ 最判平14.3.28（前掲注16）。
- ²⁶ 饗庭未希子「サブリース契約における重要事項説明義務違反の私法上の問題」神戸法学年報32巻34頁。
- ²⁷ 前掲注23。
- ²⁸ 東京地判平26.5.29LEX/DB25519736、判時2236・113。本判決を丁寧に分析し、サブリースと称する契約には建物賃貸借契約類型と委任契約類型があることを承認するものとして、松田（前掲注24）50頁以下がある。
- ²⁹ 東京地判平26.5.29（前掲注28）。
- ³⁰ 管理の方法は、管理委託（一部委託を含む）が55%、自主管理が25%、一括借上げにより管理（サブリース等）が20%となっており、建築時期が新しいほど「一括借上げにより管理（サブリース等）」の割合が多く、2011年以降では38%となっている。公益財団法人 日本住宅総合センター「民間賃貸住宅の供給実態調査結果概要について」
https://www.hrf.or.jp/webreport/pdf-report/pdf/chintai_gaiyou.pdf（最終閲覧日：令和4年9月25日）
- ³¹ 松田（前掲注24）58頁。
- ³² 東京地判平26.5.29（前掲注28）。