

居住用サブリース原賃貸借契約型 解説

※1 目的物件の表示について

対象物件の表示である。

サブリースの原賃貸借契約（以下「マスターリース契約」という）を賃貸人（甲）と賃借人（乙）との間で行う場合には、マンションの一棟貸しなどの場合も存在する。

※2 契約期間について

甲乙間での契約期間の定めであるが、長期間となるのが原則型である。

つまり、乙が転借人に賃貸借する（以下、転賃借契約を「サブリース契約」という）場合の期間より長いことになるのが当然だからである。

特に、定期借家契約の場合には、例えばマスターリース契約が5年間でありサブリース契約の期間が10年間であるというのは、それ自体、矛盾することになるので注意を要する。

※3 転賃条件について

転賃借関係の条件についての記載をする欄である。

サブリース契約の期間については、前述※2記載のとおりマスターリース契約の期間よりは短期となるのが通常である。

※4 賃借人の表示について

(1) 賃借人の表示であるが、サブリース契約を行う乙は企業であるのが通例である。

(2) なお、乙が企業であり、転借人が乙の社員である場合が存在する。これは、いわゆる「社宅」の場合である。

すなわち、乙の社員である転借人がその建物に居住するのであるが、甲から借りるのは乙であり、乙が甲に対し賃料を払い、転借人は乙に対し賃料のうちの一部を転借料として払うというような形態が一般的であると思われる。

※5 使用目的について

(1) 第4条第1項は、この契約は居住用を目的とすることを示している。

(2) 第2項は、本件がサブリース関係におけるマスターリース契約であるため、転賃を予定していることが明記されている。

※6 賃料について

賃料改定についての規定である。

契約条項では普通借家契約と同様に賃料の増減額請求を可能としているが、定期借家契約については、賃料増減額請求権排除の特約（賃料改定特約）は有効とされている（借地借家法第38条第7項）ので、賃料改定特約を定めることが望ましい。

☆特約条項

賃料改定特約については、以下のようにすることが考えられる。
甲及び乙は、〇年間は賃料を改定することができないものとする。
借地借家法第 32 条の規定の適用は排除する。

※7 転貸条件について

転貸借の条件を明示するものである。

第 1 項ただし書及び第 2 項は、暴力団等の反社会的勢力を排除する旨の規定である。サブリースを行う場合には、マンション内に暴力団等の関係者がいると他の入居者が退室するなど大きな影響があるので、このような条項を入れることが基本となる。

※8 乙の報告について

貸主の甲は、賃借人の乙に対し、サブリースの状況についての報告を求めることができるとしているが、貸主甲としては、転借人が現実にどれほど入居しているかについて興味があるため、このような記載を設けている。

なお、サブリース契約においては、賃料の定め方についても、「転借人からの乙への賃料の支払い×〇%」という支払い方法を定めることも考えられる（割合については明確な基準というものは存しないが、乙がサブリース事業を行うための経費を差し引き、利益を取得するのに十分な額を差し引くとの趣旨である）。

そのような場合には、特に甲にとって転借の状況は重要なこととなるが、※6で前述したような賃料の固定特約を結んでいる場合には、転貸借の状況によって賃料の多い少ないが決まる訳ではない。しかし、賃貸人の甲としては建物がどのように利用されているかなど、自分の所有している物件の利用状況については大いに興味を持つところであるためこのような条項が入れられている。

※9 期間内解約について

中途解約の規定である。

居住用の基本書式においては 1 ヶ月前の予告としているが、これは借地借家法第 38 条第 5 項において転勤、療養、親族の介護、その他やむを得ない事情がある場合に居住用 200 ㎡未満の建物については、強行法規としての中途解約権が賃借人に認められているからである。

しかし、マスターリース契約の場合、賃借人は法人（企業）であることが多く、借家法第 38 条第 5 項で居住を保護しようとした個人ではない。個人であればこそ転勤や療養や親族の介護などが生じるのであるが、法人においてはそのようなことが生ずることはない（賃借人が個人の場合は、借地借家法第 38 条第 5 項が適用されるので、1 ヶ月前予告ということになる）。

※10 明渡し等契約終了時の処理について

契約終了時の処理の規定である。

(1) 乙が債務不履行を行いマスターリース契約である本契約を解除されると、転借人は賃貸人である甲に対抗することができない。すなわち、明け渡しを求められれば建物から退去しなければならないのが原則である。

その場合に、転借人は居住できなくなってしまうので、このような規定を設けて転借人の保護を図っているのである。サブリース関係を規定する場合には、通常このような規定を設けることになる。

また、甲にとっても、乙の転貸借関係をそのまま引き継ぐことになるので、乙が転借人から受領している賃料は、従来、乙から受領していた賃料よりも高額であるはずであるから、甲にとってもこのような契約終了時の処置を定めることは利益となる。

(2) なお、甲乙間で合意により解約した場合には、特段の事情のない限りその終了をもって転借人に対抗することはできないものとされている。甲乙間の馴れ合いで転借人を追い出すことができないようにしようという考え方である。

したがって、そのような場合は、転借人は法律上保護されることになるのであるが、その場合の法律関係を明確にする意味でも第 22 条が存在しているものと考えられる。

もし、かかる規定がなければ、乙が契約関係から離脱した後、甲と賃借人との間でその後継続していく賃貸借契約は甲乙間の契約が継承されるのか、それとも乙と転借人との間の契約関係が承継されるのか明確でないところ、契約条項第 22 条第 1 項の規定により、甲は乙と転借人との間の契約関係を承継することが明確となっているのである。

※11 建物維持管理業務について

建物の維持管理についての規定である。

本来、建物の維持管理業務は管理業者が甲から管理費を所得して行うものであるところ、本件はサブリース契約の場合であるので、実質的にみて乙が建物の維持管理を行っている点に着目し、このような規定を設けているのである。

しかし、法律上は、乙は甲に対して、建物を善良な管理者として維持していく注意義務が存するのであるから、自らの善管注意義務の履行としての建物の維持管理を行うという趣旨で別表を読むことになるのである。