

サブリース方式による建物賃貸借について

令和 3 年度入学

人文社会学科 昼間主コース

法学・政策学履修コース

主指導教員名：松本浩平

氏名：松山凌也

【演習成果の論文の要旨】

賃貸マンションやオフィスビルに入居もしくは事務所を構える場合、建物の所有者を貸主、建物を実際に使用する者を借主として建物賃貸借契約を結ぶのが一般的である。しかし、一部の建物の賃貸借においては、貸主が所有者ではなく不動産会社になるケースが見られる。いわゆるサブリース方式による建物賃貸借だ。サブリース方式による建物賃貸借とは、不動産会社が建物所有者から建物を一括して賃借し、それを第三者に転貸する方式の建物賃貸借のことである。建物所有者と不動産会社との間で結ぶ契約を「マスターリース契約（特定賃貸借契約）」、不動産会社と入居者（転借人）との間で結ぶ契約を「サブリース契約（転貸借契約）」という。

本稿は、不動産業に従事している筆者の実務的な視点と学問的な視点から、サブリース方式による建物賃貸借におけるトラブルや課題などについて検討するものである。

第 1 章「サブリース方式による建物賃貸借の概要」では、サブリースのしくみ、サブリース方式の出現契機や問題点などについてまとめた。

サブリース方式は、バブル絶頂期でディベロッパーが安易に開発用地を取得できない状況下で出現したものであるが、バブル崩壊後の現在においても採用されている。サブリース方式は、ワンルームマンション投資など不動産投資における空室リスクを不動産会社に転化するメリットがある反面、所有者側からマスターリース契約を容易に解約できない、保証賃料が減額されたなどのトラブルが発生していた。そこで、こうした事態に対処するため、「賃貸住宅の管理業務等の適正化に関する法律（通称：賃貸住宅管理業法）」が制定された。同法により、不動産サブリースに関するトラブルが抑制されることが期待される。

第 2 章「学説」では、マスターリース契約の法的性質ならびに借地借家法適用の可否に関する諸学説の対立状況について概観した。

マスターリース契約は賃貸借契約であるとして借地借家法が適用されるという道垣内教授の肯定説、マスターリース契約は賃貸借の名を借りた事業的性格が強く、建物賃貸借とは異なるものであり、借地借家法の規定はもとより賃貸借に関する民法の規定も原則として適用されないとする野村教授の否定説、そしてマスターリース契約は不動産事業受託に

関する基本契約、建物建築請負契約、建物賃貸借契約そして建物管理委託契約からなる一連の複合契約であり、賃貸借の部分については借地借家法が適用されるとする加藤教授の折衷説など諸学説を整理した上で私見を述べた。

第3章「関連裁判例」では、サブリースに関する裁判例の検討を行った。

マスターリース契約に借地借家法が適用されるかどうかについて、下級審において判断が分かれていたところ、最高裁は、センチュリータワー事件（最判平成15・10・21判タ1140号68頁）において、マスターリース契約は借地借家法上の建物賃貸借契約であり、原賃料の減額を請求することができるが、相当賃料額の判断等においては、賃貸借契約の当事者が賃料額決定の要素とした事情その他諸般の事情を総合的に考慮すべきであるとの判断を示した。

本章では、センチュリータワー事件以前の裁判例を整理した上で、センチュリータワー事件について詳細に検討した。また、マスターリース契約解約の正当事由と更新拒絶についても関連する裁判例を整理し、最後に、マスターリース契約に借地借家法が適用されることについて、実務的な視点から私見を述べ、本論文のむすびとした。

主な参考文献（引用順）

- ・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 60 頁（2000）
- ・野村豊弘「サブリース契約」稲葉威雄ほか編『新・借地借家法講座第3巻借家編』（日本評論社、1999）
- ・内田勝一「判批」別冊ジュリスト 1150 号 61 頁（1999）
- ・鈴木禄弥「判批」別冊ジュリスト 1151 号 94～97 頁（1999）
- ・加藤雅信『新民法大系Ⅳ』530～532 頁（有斐閣、2007）
- ・財団法人法曹会『最高裁判所判例解説 民事篇 平成15年度（下）』535～549 頁
- ・松岡久和「建物サブリース契約と借地借家法三二条の適用」法学論叢（京都大学）154 巻 4-6 号 162 頁（2004）
- ・近江幸治「「サブリース問題」再論」早稲田法学 80 巻 3 号 32～35 頁（2005）