

知って得する!

## 法律コラム



弁護士 小西 姫

実は解約が難しい?  
知っておきたいサブリース契約の法的性質

弁護士法人よつば総合法律事務所

全国6拠点(千葉・柏・船橋・東京・大阪・名古屋)、弁護士20名以上が在籍している法律事務所。経営法務全般。特に、人事労務問題、契約書等のリーガルチェック、紛争対応(債権回収・株主間紛争・その他企業様の各種訴訟)が主な取扱業務。千葉県内の企業様を中心に450社強の企業様と顧問契約を締結(2024年11月1日時点)。

お問い合わせは、お電話(043-306-1110)かメール(info@yotsubasougou.com)にて。



こちらから企業法務サイトがご覧になります。

## 1 はじめに

よつば総合法律事務所の弁護士の小西です。

安定した賃料収入・賃貸経営を確保したいと考えるオーナーにとって、賃料保証型の「サブリース契約」は魅力的な選択肢の一つです。しかし、その魅力の裏には、サブリースの法的性質に起因する厄介な問題が潜んでいます。今回は、サブリース契約の法的性質とその解約に際して求められる「正当事由」について、近時の裁判例も踏まえながら解説します。

## 2 安定した賃料収入が確保できるサブリース契約

サブリース契約とは、オーナー(賃貸人)が所有する賃貸住宅をサブリース事業者(賃借人)に一括して賃貸し、サブリース事業者がさらに第三者(転借人、いわゆる入居者)に転貸する契約形態です。オーナーとしては、賃料保証型のサブリース契約を締結することで、空室リスクや入居者管理の手間をサブリース事業者に任せ、安定的な賃料収入を得られるというメリットがあります(これに対し、入居状況に応じて賃料が払われる場合をパススルー型サブリースと呼びます)。サブリース事業者は、オーナーへの賃料と転借人からの賃料の差額を収益とします。

## 3 サブリース契約の法的性質と解約に際して要求される「正当事由」

通常の賃貸借契約では、オーナーが契約を解約する際には「正当事由」が必要となります(借地借家法28条)。

サブリース契約は、通常の賃貸借契約とは異なるようにも思えますが、判例上は賃貸借契約であるとされています。そのため、オーナー側からサブリース契約を解約する場合には「正当事由」の存在が必要となります。

この「正当事由」の有無は賃貸人と賃借人の建物使用の必要性を中心に、以下の要素も補足的に考慮して判断されること、その判断はオーナーにとって厳しい傾向にあります。

## • 賃貸人による建物使用の必要性及び賃借人による建物使用の必要性(判断の中心)

…賃貸人・賃借人にとってどの程度建物を使用する必要があるか

## • 賃貸借の従前の経過

…サブリース契約の期間、契約締結に至る経緯、契約内容など

## • 建物の利用状況

…賃借人が契約目的に従って適法かつ有効に使用収益しているか

## • 建物の現況

…建物自体の物理的な状況、建て替えの必要性の有無など

## • 財産上の給付

…立ち退き料の支払いの有無

## • 転借人の保護

…転借人を保護する必要があるのか、保護されているか

裁判例をみると、サブリース契約の解約に際し、正当事由を否定した裁判例は多数存在します。

• 賃貸人が建物を使用する必要性は低く、契約書上の違約金相当額が供託されたとしても賃貸人からのサブリース契約の解約に正当事由はないとした事例(東京地判平成19年12月7日)

• 貸借期間内に解約を認める特約については、正当事由がある場合に限り解約を認めるものであるなどとして、結果的に、賃貸人の解約申入れには、正当事由はないとした事例(東京地判平成20年8月29日)

他方で、東京地判平成27年8月5日は、正当事由を肯定しています。この事案では、建物の老朽化によりサブリース契約を終了させる必要があった一方で、サブリース事業者が得ていた利益が小さいことなどを理由に、解約が認められました。但し、オーナーが転貸借契約を引き継ぐことになっていたことに注意が必要です。解約によって入居者が不利益を被らないことが正当事由を認める大前提となります。

## 4 悩んだらまずは専門家に相談を

サブリース契約の解約は、通常の賃貸借契約と同様に慎重な判断と対応が求められます。安易な解約は予期せぬトラブルに発展するリスクがあるため、解約を検討される際には、専門家である弁護士にご相談いただくことをお勧めします。