

サブリース家賃減額・契約解除の場合の正しい対処方法

1 サブリースとは何か

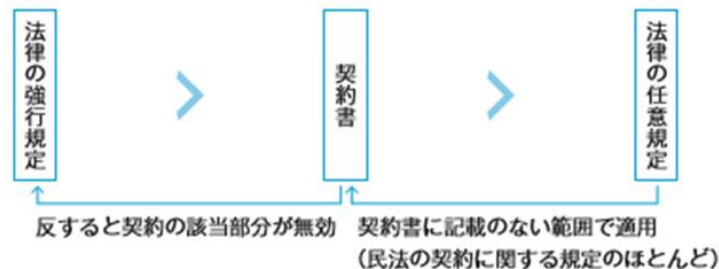
- ・以前は、賃貸借契約か、独自の契約（無名契約）か争いがあった
- ・最判平成 15 年 10 月 21 日で賃貸借契約であることが明確になった

2 民法の原則

- ・私的自治
- ・強行規定と任意規定

強行規定：公の秩序に関するもの。強行規定に反する契約は無効。

任意規定：公の秩序に関しないもの。民法の規定と異なる契約をした場合、その契約により規律される（契約自由の原則）。



3 借地借家法とは

- ・民法の特別法
- ・借地人、借家人保護

4 借地借家法 3 2 条

建物の借賃が、土地若しくは建物に対する租税その他の負担の増減により、土地若しくは建物の価格の上昇若しくは低下その他の経済事情の変動により、又は近傍同種の建物の借賃に比較して不相当となったときは、契約の条件にかかわらず、当事者は、将来に向かって建物の借賃の額の増減を請求することができる。ただし、一定の期間建物の借賃を増額しない旨の特約がある場合には、その定めに従う。

5 不動産鑑定における新規賃料と継続賃料

- ・賃料改定の場合は、継続賃料

6 賃料変更のタイミング

- ・契約賃料の改定
- ・賃貸借契約期間>契約賃料の期間の場合、契約賃料期間満了時
- ・賃貸借契約期間満了時（更新時）

7 サブリース業者側から一方的に解除できるか

- ・契約による
- ・現実的にはできない

8 サブリース業者側からの更新拒絶

- ・出来るが転借人には対抗できない

9 貸主側からの更新拒絶

- ・正当事由が必要

10 サブリース料が不払い（延滞）となった場合は

- ・解除できるが、転借人には対抗できない

11 サブリース会社の破産

- ・破産管財人次第

12 建物の瑕疵とサブリース契約の関係

- ・分けて考えるべき

13 総括

- ・近傍同種の賃料相場が安定している限り、賃貸借契約期間中のレオパレスからの引下げ要請に応じる必要はない
- ・しかし、賃貸借契約満了時にはレオパレスには更新に応じないという手段がある。その場合、オーナーと転借人間で直接賃貸借することとなる
- ・レオパレス・転借人間の賃料が下がらないことがオーナーにとっても重要

以上