

4. サブリース住宅原賃貸借標準契約書 コメント

サブリース住宅原賃貸借標準契約書（以下「本契約書」という。）コメントは、本契約書の性格、内容を明らかにする等により、本契約書が実際に利用される場合の指針として作成したものである。

全般関係

- ① 本契約書にいうサブリース住宅とは、サブリース事業（賃貸管理事業者が建物所有者（家主）等から建物を転貸目的にて賃借し、自らが転貸人となって入居者（転借人）に転貸するシステムによって行う賃貸管理事業）によって管理が行われる賃貸住宅である。
- ② 本契約書は転貸借を目的とした契約であるため、その旨を契約書に明記している。なお、本契約書は居住のみを目的とした新築（建築中を含む。）の民間賃貸住宅1棟全体を目的物とした普通借家契約である。
- ③ 実際のサブリース原賃貸借契約においては、地域慣行、物件の構造や管理の態様等により、契約内容が異なりうるものである。本契約書は全国を適用範囲とする契約書の雛形として作成したものであり、そのサブリース原賃貸借契約にて最低限定めなければならないと考えられる事項について、合理的な内容を持たせるべく作成したものである。個々の契約については、特約による契約内容の補充がされるケースもあると想定されることから、本契約書は、第20条において特約条項の欄を設けている。
- ④ なお、本契約書については、サブリース原賃貸借契約の普及状況等を踏まえ、今後、必要な見直しを行うものである。

第3条（引渡日）関係

- ① 本契約書は新築（建築中を含む。）を対象としているため、契約の始期と物件の引渡日が異なる場合がある（契約の始期よりも物件の引渡日が後になる）。このため第2条の契約期間とは別に、引渡日の規定を設けている。
- ② 第2項は、物件の引渡日が本条項の「引渡日」よりも遅れたとき、その損害を甲が負担することを定めている。乙は通常、本条項の「引渡日」を始期とする転貸借契約を転借人と締結することから、引渡しが遅延した場合は転借人に対して、予定どおり入居できないことによる損害の補填責任が生じることがあるためである。

第6条（賃料支払義務発生日）関係

- ① これは、乙から甲への賃料支払義務の発生する日を明確にするためのものである。
- ② 転借人を募集するためにある程度の期間が必要な場合には、その必要な期間を引渡日に加算した日を賃料支払い義務日とすることも可能である。なお、この場合には頭書(5)の「引渡日から」の後に「〇〇日を経過した日」と書き加えることが必要である。

第7条（敷金）関係

- ① これは、敷金について乙の「債務の担保」と性格づけた上で、その取扱いを定めている。
- ② 本契約が終了するときは原則として甲が乙の転貸人の地位を承継するため（本契約書第

16条第1項)、転借人に対する敷金返還義務も引き継ぐこととの均衡上、乙も甲に対し敷金を預け入れることとした。

第8条(転貸の条件等)関係

- ① 本条第1項は、転貸借契約を締結するときその契約条件をどのような内容にするか等について、甲と乙であらかじめ合意しておくための規定である。本契約書は本契約の終了時、第16条の規定により甲が乙の転貸人の地位を引き継ぐこととし、転借人の居住を保護することとしたため、どのような転貸借契約を締結するかについて明確化し、あらかじめ合意しておくこととしたものである。
- ② 第2項は、頭書(6)の転貸の条件の遵守状況について確認するために設けた規定である。

第11条(修繕)関係

- ① 別表第2は居住により必要となった軽微な修繕で、これを乙の負担で行うこととしている。
- ② サブリース原賃貸借契約においては、甲と乙との当該契約が継続している間であっても、転借人が退去するたびに、次の転借人を募集するための室内の修繕が発生することがある。この修繕(乙が転貸するために必要として行う修繕)は、乙の費用負担で行うこととしている。例えば、経年により劣化した壁クロスの張替えがこれに当たる。
- ③ 乙や転借人の故意又は過失によって必要となった修繕は、乙の負担で行うこととしている。

第12条(甲の通知義務)関係

- ① 当該物件について登記内容の変更など当該物件に関する重要な事項に変更のあるときは、甲から乙に通知する義務を定めたものである。通知を義務づける事項については別表第3に記載しておくこととしている。
- ② 登記内容の変更等の事実は、当該物件の所有者である甲は当然に認識しているはずであるが、乙には、甲に報告してもらう以外にこれらを知る方法がないことがある。これらの事項の中には転借人の賃借権を消滅させる恐れもあるところから、この規定を設けている。なお、この規定は、甲の通知義務の不履行により転借人に損害が発生した場合の乙の義務を軽減するものではない。

第14条(期間内の解約)関係

- ① 民法は、期間が定められた建物賃貸借契約について期間内に解約することができる旨を定めた場合には、解約申入れの後3か月を経過した時点で賃貸借契約が終了する旨を規定しているところ(民法第617条、第618条)、本契約書においては、解約申入れ期間を6か月としている。これは、乙からの解約申入れを受けた甲が、本契約が終了する日までに新しい乙(賃借人兼転貸人)を探す場合には、相当程度の期間が必要になることに配慮したためである。

第16条(地位の承継)関係

- ① 甲と乙の間のサブリース原賃貸借契約が終了すると、乙は転借人に転貸する権利を失い、

結果として乙と転借人の間の転貸借契約も終了することがある。この場合、転借人は自らのあずかり知らないところで発生した事柄の影響で物件を明渡さなければならない事態に陥ってしまい、サブリース事業に対する信頼を失うことにもなりかねない。そこで本条第1項により、本契約が終了した場合、甲が乙の転貸人の地位を承継することとし、転借人の居住の安定を図ることとしている。

- ② このような地位承継の条項があれば原則として賃貸借契約は存続し、転借人の居住の安定が確保されることになると考えられる。もともと、サブリース原賃貸借契約に優先する抵当権の実行がされた場合など、必ずしも本条によってすべての賃貸借契約が継続されることにはならないことに注意を要する。