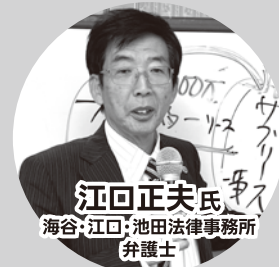


サブリースを規制する「賃貸住宅管理業法(令和2年12月施行)」対応

サブリース契約の法的構造と サブリース事業の運営と リスク対策の法律実務



江口正夫氏
海谷・江口・池田法律事務所
弁護士

——各種関係法令や取引慣行に合致した契約条項の設定の考え方を知り、
トラブルを未然に回避するために実際の現場での留意事項を学ぶ!

ご案内

わが国のサブリース事業は、当初、土地を提供できる資産家と土地活用のノウハウを提供できる不動産事業者との共同事業的な意味合いで行われ、昨今では建物の賃貸管理業務の手法の一つとして行われるに至っています。サブリースは、法形式は建物賃貸借契約の形式を取るから、借地借家法という強行規定が適用されるため、当事者の思惑と法的効果が乖離する場合があります、トラブルが多く発生しています。このため国は「賃貸住宅管理業法」を制定し、サブリース契約のうち、マスターリース契約について規制を設けました。サブリース契約の締結にあたっては、トラブルを未然に回避するための条項を定めておく必要があります。ひとたびトラブルが発生すれば、解決のために多大な時間と係争費用を要してしまいかねないだけに、契約条項の設定にあたっては、各種関係法令や取引慣行に合致した内容であることはもちろん、トラブルを未然に回避するための実務で留意すべきポイントを踏まえておくことが極めて重要になります。本セミナーは、サブリース契約の法的構造から、その法的性質を明らかにし、サブリース契約特有のトラブルについての法的解釈を明らかにするとともに、賃貸住宅管理業法に対応したサブリース事業の実務対応についても解説いたします。

参加申込書

サブリース契約の法的構造と
サブリース事業の運営とリスク対策の法律実務

●会社名(フリガナ)	●貴社業種
●所在地(〒)	●振込予定日(月 日)
	●当日現金支払い希望... <input type="checkbox"/>
	●ご担当者名()
TEL. ()	FAX. ()
●出席者名①(フリガナ)	●所属部署・役職名
●E-MAIL	
●出席者名②(フリガナ)	●所属部署・役職名
●E-MAIL	

O-0320230412-040

開催概要

開催日時 2023年4月28日(金) 13:00~17:00

会場 東京ガーデンパレス
東京都文京区湯島1-7-5 TEL.03-3813-6211
※詳しい会場案内図は参加証にてお知らせいたします。

参加費 55,000円(1名様/消費税及び地方消費税を含む)
●同一申込書にて2名様以上参加の場合、
48,400円(1名様につき/消費税及び地方消費税を含む)
※テキスト代を含む。

主催 総合ユニコム株式会社
東京都中央区京橋2-10-2 ぬ利彦ビル南館6階
TEL.03-3563-0025(代) FAX.03-3564-2560

ダイレクトメールの送付先変更・中止をご希望者は、お手数ですが、封筒ラベルにご要件を記入の上、弊社企画事業部(FAX.03-3564-2560)迄ご連絡ください。

お問合せ先/総合ユニコム(株)企画事業部 TEL.03-3563-0099(直通)

下記URLの弊社ホームページからお申し込みできます。
ネットでお申込み <https://www.sogo-unicom.co.jp>

左下の申込用紙へ記入し、下記フリーダイヤルへFAX願います。
FAXでお申込み ☎ 0120-05-2560 (不通時はFAX.03-3564-2560)

- お申し込み方法
 - ・【インターネットでのお申込み】弊社HPの該当セミナーページよりお申込みください。詳細は弊社HPをご覧ください。
 - ・【FAXでのお申込み】左記「参加申込書」にご記入後、上記FAX番号にてお申込みください。参加者宛に「参加証/請求書/銀行振込用紙」を郵送いたします。
 - ・【開催直前や当日の申込受付】開催直前や当日でも空きがあれば受け付けます。その場合は、メールまたはFAXにて「受講案内」と「支払方法」をご連絡いたしますので必ずメールアドレスかFAX番号の明記をお願いいたします。
 - ・当日は「参加証」をご持参いただき、受付に「お名刺1枚」と共にお渡ください。
- 参加費のお支払について
 - 【インターネットでのお申込み】
 - ・弊社HP経由でのお申込みに関し、クレジットカード決済か銀行振込かの選択が可能です。なお、クレジット決済は申込み時のみ承りますのでご注意ください。銀行振込の場合は、下記FAXでのお申込みの項目をご一読ください。
 - ・当日現金でのお支払いも可能です。お申込フォーム備考欄にその旨をご記入願います。
 - 【FAXでのお申込み】
 - ・参加費は「請求書」到着後、原則として開催3営業日前迄にお振込み願います。
 - ・お振込みが開催後日になる場合は、左記「振込予定日」欄にご記入ください。
 - ・お振込手数料は貴社にてご負担願います。
 - ・当日現金でのお支払いも可能です。「当日現金支払い希望」欄に☑印をご記入願います。
- お申込者が参加できない場合について
 - ・代理者にご出席いただけます。既送の「参加証」と「代理者のお名刺1枚」をご持参のうえ、当日会場受付までご来場ください。
- キャンセルについて
 - ・開催3営業日前(土日祝日、年末年始を除く)迄に、弊社宛に「会社名/氏名/電話番号/返金先銀行口座(お振込済みの場合)」を明記の上、FAX.03-3564-2560宛に必ずご連絡ください。返金手数料として3,000円(1件毎)を申し受けます。なお、開催2営業日前以降のキャンセルにつきましては、全額をキャンセル料として申し受けます。その際には当日配布資料を参加者宛にご送付いたします。
- その他ご連絡事項
 - ・お座席は受付順を基本に当方にて指定させていただきます。
 - ・講演中の録音・録画、携帯電話等での通話はお断りいたします。
 - ・講演中のPCの使用は可能ですが、使用の際には周囲へのご配慮願います。
 - ・ご記入いただいた個人情報は、弊社商品案内ならびにセミナーの適切な運営、参加者間の交流促進のために利用させていただきます。
 - ・主催者や講師等の諸般の事情により、講師変更や開催を中止する場合がございます。その際には弊社より参加者にご連絡させていただきます。
 - ・開催中止の場合には受講料を返金いたしますが、それ以外の理由では返金できません。また、開催中止の際の交通費の払い戻し・キャンセル料の負担はいたしかねます。

セミナープログラム

13:00～17:00 ※途中休憩を挟み進行いたします。

I. サブリース契約の法的構造と類型

1. サブリース契約は特別な契約類型か、賃貸借と転貸借の組合せに過ぎないのか？
2. サブリースにおける、①総合事業受託方式、②賃貸事業受託方式、③転貸方式

II. サブリース契約を用いる理由

1. オーナー側の理由
2. サブリース事業者側の理由

III. サブリース契約を締結する場合に考慮すべきリスク

1. オーナーにとってのサブリース事業のリスク
 - ・家賃保証がされても賃料減額請求を受けることがある
 - ・賃料を減額しない旨の特約をしていても定期建物賃貸借でない限り減額請求可
 - ・家賃保証をしていてもマスターリース契約を解約される場合があり得る
 - ・オーナーからの解約及び更新拒絶は正当事由を具備しない限り不可
2. サブリース事業者にとってのサブリース事業のリスク
 - ・契約書を整備しておかないと逆ザヤの場合でも契約を解約できない場合がある
 - ・テナントによる失火により建物が損傷した場合、サブリース事業者がオーナーに対して損害賠償義務を負うが、失火責任法は適用されない
 - ・オーナーから正当事由を理由に期間内解約を請求された場合に、高額の立退料が得られない場合があり得る

IV. サブリース契約におけるリスク対応

1. サブリースと賃料増減額請求への対応
 - ・借地借家法第32条の規定の内容
 - ・事業者がオーナーからの賃料の増額を阻止したい場合の契約条項
 - ・事業者が賃料減額請求をした場合に借地借家法32条の法定要件どおりに減額が認められるか
 - ・オーナーが事業者からの賃料減額請求の減額幅を減少させたい場合の契約条項
2. サブリースと期間内解約への対応
 - ・期間内解約に関する民法第617条と618条の規制
 - ・サブリースで双方とも期間内解約権が発生しない契約を作成することは可能か
 - ・サブリースで相手方の期間内解約権のみを発生させない手法
3. サブリース事業者の賃料不払いの場合の法律関係
 - ・適法にオーナーが承諾した転借人がいる場合に、サブリース事業者の賃料滞納を理由にオーナーはマスターリース契約を解除できるか(最高裁判平成6年7月18日判決(判時1540-38))
 - ・事業者の債務不履行を理由とするオーナーからの契約解除により、協議のサブリース契約(転貸借契約)は終了するか(最高裁判平成9年2月25日判決(民集51-2-398))
4. サブリース予約契約後の経済事情の変動
 - ・予約契約後に経済情勢が変動し、サブリース本契約締結前に予約契約で合意した賃料の増減額請求ができるか(最高裁判平成15年10月21日第三小法廷判決)
5. サブリース事業者はオーナーが賃料減額に同意しないことを理由にマスターリース契約を解約できるか(東京地裁平成7年9月20日判決(確定))
6. 転借料連動型賃料を合意したサブリース契約において、転借人との賃貸借にフリーレントを導入することは有効か(東京地裁平成18年8月31日判決(控訴))
7. 賃借人の債務不履行を理由に賃貸借契約が解除されたとしても、賃貸人が転貸借契約を承継する旨の特約がある場合は、賃貸人は転貸人の地位を承継し、転借人が差し入れた保証金返還義務を負うか(東京高裁平成11年12月21日判決(上告))
8. 当事者間で採める地位承継条項とはどのようなものか。どのように地位承継条項を作成すればトラブルを生じないのか

V. 賃貸住宅管理法に依るサブリースの規制

1. 特定転貸事業者及び勧誘者に対する誇大広告・不当勧誘の禁止とは？
2. 特定転貸事業者に対する契約締結前の重要事項の説明及び書面交付義務
3. 契約締結時における書面交付義務

講師



江口 正夫 (えぐち まさお)

海谷・江口・池田法律事務所 弁護士

東京大学法学部卒業。弁護士(東京弁護士会所属)。最高裁判所司法研修所弁護士教官室所付、日本弁護士連合会代議員、東京弁護士会常議員、民事訴訟法改正問題特別委員会副委員長、(旧)建設省委託貸家業務合理化方策検討委員会委員、(旧)建設省委託賃貸住宅リフォーム促進方策検討委員会作業部会委員、NHK文化センター専任講師、不動産流通促進協議会講師、東京商工会議所講師等を歴任。公益財団法人日本賃貸住宅管理協会理事。東京商工会議所経済法規委員。

主著書に、『企業責任の法律実務』、『特殊担保の法律実務』、『債権回収の法律実務』、『大改正借地借家法Q&A』、『都市計画法・建築基準法Q&A』、『決定版・定期借地権』、『誰にもわかる借地借家法』、『定期借地権50問50答』、『地主から見た定期借地権付住宅分譲事業』、『現代裁判法体系・不動産売買』(共著)、『民事弁護と裁判実務・動産取引』(共著)、『人生航海術』(共著)、『新借地借家法講座・借地編』(共著)、『定期借家権の実務・建設省標準契約書のポイントと活用法』(共著)、『決定版・定期借家権実践ガイドブック』(共著)、『米国事業用不動産管理業務マニュアル・実例書式集例集』、『マンガでわかる不動産業の個人情報保護法入門』等がある。