

学生と教員の見方



【アピールポイント】
萩原拓人21歳です。趣
味はゴルフとドライブで
コースをまわったり、景
色のいい場所でゆっくり
と過ごすのが好きです。

【学生の見方&考え方】
(3年 萩原拓人)

私は賃貸不動産経営管理ゼミを受けている。そこで学んだ、「サブリース」の課題について触れていこうと思う。

まず初めに「サブリース」とは何か。サブリースとは建物所有者と不動産会社が賃貸借契約を締結し、不動産会社が転借人に転賃する契約形態のことを言う。建物所有者と転借人はそれぞれ不動産会社と契約を結ぶため、転借人は不動産会社に、不動産会社は建物所有者に賃料を払うことになる。

サブリースは建物所有者

守られるべき者は誰なのか

ととってメリットは多々ある。安定した収入の確保、賃貸管理からの解放などが挙げられる。しかしデメリットもある。借の主を選べない、手数料の負担、免責期間があるなど。そして一番のデメリットが建物所有者から

の途中解約を申し出ること。この場合、不動産会社がとても難しいことである。サブリースは契約には守られる存在ではない。借地借家法が適用される。現在、少子高齢化や人口減少による問題で空き家が増え続け、ストックビジネスの促進が推奨されている。

【教員による展開】
(中村喜久夫教授)
賃貸住宅の管理業務等の適正化に関する法律の第3章には、特定賃貸借契約の適正化のための措置が規定されている。いわゆる重要

事項説明である「契約締結前の書面の交付」(第30条)では、借地借家法その他特定賃貸借契約に係る法令に関する事項の説明が義務付けられている。具体的には「借賃減額請求権」(借地借家法第32条第1項)、「更新拒絶等の要件」(借地借家法第28条)について書面に記載し、建物所有者に説明しなければならぬ。

またこれら賃料減額の可能性があるやサブリース業者から中途解約でも賃貸人たる建物所有者の可能性、オーナーからのリース業者が保護を受けることを明示せずに単に「家賃保証」「〇年間借り上げる目的が、転倒してしまっている現状がある。根本的な発想の転換を学生は提案している。

サブリース契約の問題 トラブル防止に法律見直しも

行為(事実不告知)や、「家賃収入は将来にわたって確実に保証される」など故意に不実のことを告げる行為(不実告知)は不当な勧誘の禁止(第29条)として禁止されている。このように法律により、一定の手当はされているものの、それがトラブルが防げるのか、という点が学生指摘である。不動産の法律知識は多様で、建物所有者が理解しているとは限らない。にもかかわらず、消費者契約法でも「事業者」として扱われ、借地借家法でも賃貸人たる建物所有者よりも、賃借人であるサブリース業者が保護を受ける。経済的・社会的に不利な立場にあるものを保護する目的がある。根本的な発想の転換を学生は提案している。