

特集

事例から見る 不動産サブリース被害



川本 真聖 Kawamoto Naomasa 弁護士

大阪弁護士会消費者保護委員会委員、日弁連消費者問題対策委員会幹事。サブリース被害対策弁護団、電話リース被害大阪弁護団等所属。個人消費者の被害問題への取り組みとともに、保護法制が乏しく、弱い立場にあるともいえる中小事業者に生じる消費者被害的な問題に取り組んでいる。



本稿では、不動産サブリース問題を扱う弁護士へ実際に寄せられた事例を基に、不動産サブリース被害の問題点を明らかにしたいと思います。なお、事案を簡略化するため、相続が発生しているケースでもこの記載を省略しています。

事例 1 契約期間中に、強引な賃料減額を要求された事例(相談案件)

2003年、年金生活をしているAは、不動産サブリース事業者(以下、サブリース業者)Bから遊休地になっていた農地にアパートを建てないかと勧誘を受けました。Bからは「30年一括借り上げをする。何もせずに安定した収入を得られる」等の勧誘がされたうえ、30年間一定して賃料を受領できる内容の事業計画書も示されており、Aはこれを信頼して銀行でローンを組んでアパートを建てました。アパート建築後、Aが交わした借り上げ契約書には、期間が30年とされているものの、10年経過後に賃料の見直しが予定されており、その後は2年ごとの見直し条項が入っていました。

賃貸借契約開始から10年を経過した後、Aは、賃料の減額を求められました。Aは、Bから賃料相場が下落しているなどの説明を聞いて、やむなく減額に応じましたが、この減額から1年も経たないうちに、空室が出ているとして、次の賃料減額の交渉が始まりました。Aは交渉に応じないと、空室になってい

る部分の賃料を止めることもある等として、Bから協議を迫られています。

アドバイス 借地借家法32条には、家賃の増減請求制度についての規定がありますが、この制度はサブリース契約にも適用されるというのが、最高裁判所の判例です(平成15年10月23日判決等)。しかし、契約上の賃料を、常に周辺の賃料相場に合わせることを同制度が要求しているわけではなく、上記最高裁判例では、「賃料増額請求の当否や相当賃料額を判断するに当たっては、賃貸借契約の当事者が賃料額決定の要素とした事情を総合考慮すべきであり…賃料保証特約の存在や保証賃料額が決定された事情をも考慮すべきである」としています。そして、同判決の差戻審である東京高裁平成16年12月22日判決では、実際の賃料が周辺相場と相当乖離^{かいり}しているとしてなされたサブリース業者からの賃料減額請求に対し、裁判所は、この乖離を認めながらも、契約時になされた家賃保証とそれを前提とする予想収支を尊重して、不況による融資利息と公租公課の軽減分程度の減額しか認めませんでした。

本件事例でも、このような知識をもとに減額交渉に対応するようにアドバイスを行いました。サブリース契約書の中に「賃料についての協議が整わない場合には、契約を解除できる」旨の条項があるなどし、もし賃料を止められてしまうとローンを返せなくなってしまうことが

ら、交渉は難航している状況です。

課題 ▶ 前述のサブリース契約における裁判例の状況からすれば、サブリース業者側の勧誘により、サブリース業者側が示した事業計画に基づいてローンを組んだケースなどは、周辺相場と単純に比較して賃料が高かったとしても、それだけで減額に応じる必要はないと考えられます。ただ、契約書によっては、サブリース業者側の一方的な中途解約権が定められるなどしていることもあり、交渉は契約条項を確認のうえ、慎重に行う必要があります。

事例
2

30年一括借上げのほが、一方的に中途解約されたため、解約を無効とする訴訟を提起した事例(訴訟案件)

1995年、年金生活をしていた契約者Cは、サブリース業者Dから、自宅訪問を受け、所有している土地にアパート建築を勧誘されました。Dは、**事例1**と同様に「30年一括借上げ」の勧誘を行い、賃料が右肩上がりに増加する「経営計画書」を示しました。Cは、これを信用し、約6000万円を借り入れてアパートを建築しました。Cはアパート完成後に、賃貸借契約書を交わしましたが、契約期間は知らない間に「10年」とされていたうえ、D側から自由に解約できる条項(中途解約条項)が入っていました。

賃貸借契約開始後、Cは、修繕費やアパート内に設置する家具の負担金等、当初説明を受けていなかった出費を求められたり、賃料の減額を求められるなどしてきましたが、2011年に賃貸借契約の合意解約を求められ、これを断ったところ、上記の中途解約条項によって契約を解約されてしまいました。

訴訟 ▶ Cは弁護士に相談して、Dによる解約が無効であることを確認する訴訟を提起しました(神戸地方裁判所姫路支部平成23年(ワ)第1316号事件)。この事例では前述のとおり、中途解約条項が契約書に記載されていましたが、賃貸借

契約の開始後にD側が創設した建物修繕のための共済へ加入を求められた際に、Dから「共済に加入すれば、借上期間を明記する書面を渡す(ただし、木造なので25年間とされた)」として、「契約期間を平成32(2020)年までとする」内容の書面が作成されており、これを基に中途解約条項を排除する合意があった旨、主張を行いました。訴訟中に、一級建築士がアパートの状態を確認したところ、建築上の問題点が見つかったこともあり、最終的には、Dが一定の解決金を支払うことを内容とする和解が成立しました。

課題 ▶ 一定の賠償を受けることはできましたが、サブリース業者側の「30年一括借上げ」義務や勧誘の問題性を裁判所に、より明白に理解してもらうことが今後の課題です。勧誘時の説明(30年一括借上げ)と実際に作成された契約書(契約期間10年、中途解約条項あり)との齟齬が大きな問題であり、本件では「平成32年まで借り上げる」旨の書面が作成されていましたが、このような書面が無いケースでも一定の解決を導く工夫が必要と考えます。

なおこのケースでは、サブリース業者側の合意解約の申入れを断ったことから、強制的に中途解約がされましたが、サブリース業者側から強行に求められ、やむなく中途解約に応じたケースもあるようです。その場合でも、合意解約を求めるサブリース業者側の態度・状況によっては、合意解約に応じたからといってサブリース業者側の責任をまったく追及できないと諦めてしまう必要はないものと考えます。

事例
3

不当な勧誘により契約を締結させられ、解約しようとする高額な費用を請求された事例(交渉案件)

契約者E(当時70歳代)は畑で作業中、サブリース業者Fからアパート建築の勧誘を受けました。Fは全室借上げによる家賃保証を行うとし、Eが依頼していないにもかかわらず

らず、図面や事業計画を作成して勧誘を行いました。Eは、息子に相談してから契約するかどうか決めたいと伝えましたが、Fは契約を急かし、Eに息子へ電話をかけさせ、Fが直接息子と話すなどして「息子さんはお父さんに任せると言っていた」など事実と反する説明をEに対して行い、Eに約7000万円の建設請負契約を締結させました。なお、この契約の前後にEは契約代金の一部など合計180万円をFに支払いました。

Eの息子は、この契約締結を知って驚き、契約から1週間ほどで、契約解除の通知をFに送付しました。しかし、Fは「契約解除に伴う費用」として、Eに対し、さらに約340万円の請求をしてきました。

交渉 ● Eは弁護士に相談し、クーリング・オフ、詐欺取消、錯誤無効などを主張して、支払った金銭の全額返還を求めました。Fは、「契約解除に伴う費用」は設計図の作成料等だとしましたが、契約からわずか数日で設計図を作成したとも思えないうえ、資料を要求すると契約解除通知後に作業をしたものであることが判明しました。最終的には、Fが大半の返金を行う姿勢をみせ、Eにおいても紛争の早期解決を望んだことから和解が成立しました。

課題 ● 強引で欺瞞的^{ぎまん}な勧誘を行って契約を締結させ、解除を求めると高額な費用を請求するという悪質性の高いケースです。弁護士の介入により、紛争解決に至りましたが、同様の被害が別にも報告されています。サブリース業者側としては、何とかして利益率の高いアパートの建築請負契約を受注しようとして、勧誘に問題が生じているように思われます。

■ まとめ



サブリース業者は、勧誘時には「30年一括借り上げ」「安全・安心の経営」などと謳^{うた}って契約を

締結させますが、契約書では、サブリース業者からの中途解約が可能になっていたり、賃料が容易に減額できるようになっていることが多々あります。これら条項の不当性を明らかにし、事業者側の借り上げ義務を明らかにすることが最大の課題です。

次に、契約書上、30年一括借り上げ契約になっていても、周辺相場賃料との乖離を理由に、契約の打ち切りを持ち出したり、長時間自宅に居座るなどして、強引に賃料の減額を求めるケースがあります。しかし、このような減額に容易に応じる必要はありませんし、賃料減額は適正な手続きの下に行われなければなりません。賃貸不動産の所有者(家主)側では、正確な知識をつけて、不当な減額要求から身を守る必要があります。

最後に、事例3のように、極めて悪質な勧誘を行うサブリース業者も確認されています。場合によっては、特定商取引法違反による行政処分等を求めていく必要もあるでしょう。

サブリース被害では、いったんアパートを建築してしまうと、賃貸不動産の所有者(家主)はローン返済の必要等から、賃料を支払うサブリース業者の言いなりになりがち側面があります。被害救済を行う裁判例を確立するとともに、立法的解決が図られることが必要と考えます。

●●● サブリース被害対策弁護団 ●●●

消費者問題に関心のある大阪・京都・兵庫の弁護士と建築士が所属し、不動産サブリース問題に取り組んでいます。先日、大阪地方裁判所に、違法な中途解約事案について、賃料(予備的に損害賠償)の請求を行う訴訟を提起しました(平成26年(ワ)第6919号事件)。詳しくは、弁護団のホームページまで。

<http://sublease-bengodan.jimdo.com/>