

賃貸住宅の基礎知識

—入居から原状回復まで—

建物賃貸借契約のしくみと契約関係

村川 隆生 Murakawa Takao TM不動産トラブル研究所 代表

住宅業界・不動産業界で約30年勤務後、一般財団法人不動産適正取引推進機構勤務。2016年11月に退職し、現在、同機構 客員研究員。

全国の消費生活センター等に寄せられる賃貸アパート・マンションに関する相談件数は毎年30,000件を超えています。本連載では入居時から退去時の原状回復までを通して、知っておきたい賃貸住宅の基礎知識を解説します。

一般的な建物賃貸借契約のしくみ



建物賃貸借契約には、代理・媒介をする宅建業者、管理会社、家賃保証会社、損害保険会社等の事業者が関わってきます。それぞれの事業者の業務・役割等を確認しておきます。

(1) 借主の募集と仲介業者

賃貸建物の所有者である貸主は、賃貸事業者である場合と個人である場合があります。賃貸事業者が貸主であるときは、自ら借主を募集して借主と直接契約することが多く、個人貸主の場合は、宅建業者に媒介(仲介)を依頼するのが通常です(代理による依頼もあります)。貸主が媒介を依頼した宅建業者を「元付業者」と呼びます。しかし、依頼された元付業者が借主を見つけるとは限らず、他の宅建業者が借主を見つけ契約に至ることも多くあります。借主を紹介した媒介業者を「客付業者」と呼びます。元付業者と客付業者の2社で媒介することを共同媒介といい、元付業者と客付業者は、賃貸借契約の媒介について連帯して責任を負います*1。

(2) 建物管理と管理会社

賃貸建物の管理について、貸主が直接管理する場合も少なくありませんが、個人貸主の多くは、管理会社に管理を委託しています。管理会社の管理業務には、家賃集金業務、建物共用部分等の清掃業務、建物のメンテナンス業務、借主からの補修依頼・苦情等の窓口業務、契約更新業務、契約終了時の精算業務等がありますが、管理の範囲は、貸主と管理会社間で締結する管理業務委託契約で定めますので、その契約の内容により異なります。書面による管理業務委託契約が締結されていない場合も少なからずあります*2。そのような賃貸物件では入居者に対する対応が不十分になりがちで、管理に関してトラブルが生じる可能性が大きいといえます。なお、管理会社が宅建業者である場合も、管理業務については宅建業法の適用はありません。

(3) 入居に求められる契約

・家賃保証委託契約

貸主は、契約条件として借主に連帯保証人を求めるのが通常ですが、連帯保証人を付けられず困っている人も多くいます。そのようななかで、連帯保証人に代わるものとして家賃債務保証(家賃保証)を事業として行う会社が出てきました。連帯保証人を付けられない借主は家賃保証システムを利用する(家賃保証委託契約の締結)ことにより入居できるようになりました。家

*1 代理・媒介業者には宅建業法の適用があるが、貸主が宅建業者であっても、貸主には宅建業法の適用はない。

*2 管理会社が賃貸住宅管理業者登録制度に基づく登録業者である場合は、書面による業務委託契約等さまざまな義務が課されているが、登録は任意であり、現時点では登録業者は少ない。

賃保証委託契約を締結するにもかかわらず、連帯保証人も求められる場合がありますが、この場合は、賃貸借契約ではなく家賃保証委託契約についての連帯保証人です。家賃保証会社が連帯保証人をとることには疑義がありますが、連帯保証人を求めることが少なくないのが現状です。

・家賃保証事業の一般的なしくみ

借主が賃料を ①滞納すると、貸主は、借主に ②支払督促を行い、借主が期日までに支払わないときは、保証会社に対して ③代位弁済請求を行います。それを受けて保証会社は貸主に ④代位弁済します。その後、保証会社は自ら借主に対し ⑤求償を行います(図1)。

なお、保証会社の保証範囲は、保証会社により異なりますが、家賃のみならず、残置物撤去費用、明渡訴訟費用等のほか、原状回復費用も保証することが多くなっています。

・火災保険契約

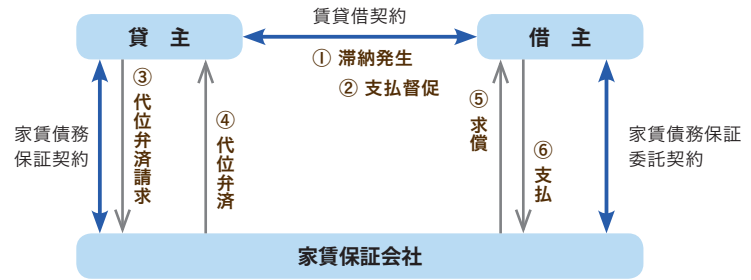
火災(借家人賠償)保険契約は、賃貸借契約において保険契約を締結することが条件になっているときには、保険の加入義務があります。賃貸借契約の条件ではないときには保険の加入は任意ですが、その場合でも借主は火災や水漏れ事故等の不測の事態に備えて加入しておくことが必要といえます。

サブリースによる賃貸借

賃貸事業者が、転貸を前提として建物一棟を賃借することを「マスターリース」といいます。マスターリースにより賃借した事業者が実際の借主に賃貸することを「サブリース」といい、この賃貸事業者を「サブリース事業者」と呼びます。

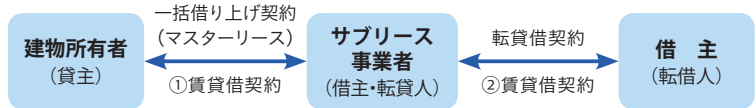
建物所有者は、1棟丸ごと賃貸しますので空室の有無にかかわらず安定して賃料収入を得ることができるメリットがあります。住宅メーカー等は、土地所有者に対し相続税対策として、30年一括借り上げ(マスターリース)による賃貸経営を勧め、賃貸建物の建築受注を大幅に増

図1 家賃債務保証事業の一般的なしくみ



※貸主と保証会社の間に管理会社が介在するのが通常だが、管理会社を割愛している。

図2 サブリースのしくみ



加させています。しかし、賃貸住宅は供給過多の状態にあり借手市場であるため、新築物件との競争が激しく、年数の経過した建物や立地条件等が劣る賃貸物件は空室率が高くなっています。

賃料は、経済事情の変動、近傍同種の建物と比較して賃料が不相当となったときには、契約条件にかかわらず、貸主、借主は賃料の増減を請求することができます(借地借家法32条)。したがって、建物所有者は、サブリース事業者と30年間の賃貸借契約を締結しても、当初の賃料が30年間保証されるわけではないことに注意が必要になります。このことの説明が不十分であることが原因で、サブリース事業者と建物所有者との間で、賃料減額・30年保証をめぐる深刻なトラブルが生じています。

サブリース事業者と建物所有者間のトラブルは入居者にも影響を及ぼします。現に入居している借主(転借人)は、図2の②の賃貸借契約を締結していますが、この契約は、①の賃貸借契約の上に成り立っていますので、トラブルにより①の契約が解除されると②契約も消滅することになります。借地借家法34条は転借人について一定の保護を図っていますが、一定期間経過後は契約が終了してしまいます*3。

第2回は、契約の成立等について勉強します。

*3 最高裁は「賃貸人の承諾ある転貸借の場合、特段の事情ない限り、原賃貸借契約の合意解除により、転借人の権利は消滅しない」と判示している(昭和37年2月1日)。