



サブリース業者が倒産したら、入居者はどうなる？

相談者の気持ち

私の借りているアパートのサブリース業者が倒産してしまいました。契約期間がまだ半分以上残っています。引っ越したくないのですが、退去しなければならないのでしょうか。

萩谷 雅和 Hagiya Masakazu 弁護士

第一東京弁護士会所属。企業法務を中心に、一般民事事件、家事事件などを広く手がける。著書に「知識ゼロからの働き方改革で変わる労働法入門」(共著、幻冬舎、2019年)ほか。



まず、サブリースという言葉の意味を簡単に説明しておきます。アパートの賃貸借の場合に、最も典型的なのは、貸主はアパートの所有者(以下、所有者)本人という場合です。不動産業者が仲介する場合は多いですが、これはあくまでも「仲介」であり、個々の部屋の借主に対して貸主としての権利や義務を有するのは所有者本人です。

これと異なり、サブリースとは、所有者がアパート1棟を丸ごとそのままサブリース業者(以下、業者)に賃貸します。この賃貸料はアパート1棟分ですから相当高額になり、通常は各部屋の空き室の有無にかかわらず固定額の場合が多いです。個々の部屋は、この業者が貸主となって借主(あなた)と賃貸借契約(また貸しになるので、転貸借契約と呼びます)を結ぶものです。

この説明からも分かるように、法律的には、業者は所有者との間で賃貸借契約を締結しています。ただこの契約は、普通の賃貸借契約では禁止していることが多い転貸借をあらかじめ承諾しているという特質があります。業者はこの承諾に基づいて、個々の部屋の借主との間に賃貸借契約(=転貸借契約)を結んでいるわけです。

そこで、業者が倒産すると、業者から所有者には賃料の支払いがストップしてしまうので、

遅かれ早かれこの賃貸借契約は解除されてしまうでしょう。そうすると、業者の個々の借主に貸す権利も消滅し、あなたもその部屋を賃借して利用する権利がその土台から消滅してしまいます。この結果、所有者から立ち退きを求められれば、借主は退去しなければなりません。実際にそういう判例もあります。

ただ、これではいかにも借主の地位が不安定という感もあります。そこで、国土交通省は、こうしたサブリースに関して、所有者と業者の間で結ぶ賃貸借契約書のひな型を公開しています。これには、「本契約が終了した場合には、アパート所有者は、転貸借契約におけるサブリース業者の転貸人の地位を当然に承継する」という規定が入っています。つまり、借主が支払っていた賃料と同額を所有者に支払えばよい(=借り続けられる)という意味です。所有者とサブリース業者がこのひな型を利用した契約をしていれば、借主は出て行かなくて済みます。

ただ、そもそもサブリースを利用する所有者は、実際に管理する手間暇や空き室発生リスクを避けたいのでサブリースを利用するのです。ですから、業者が倒産しても所有者は別の業者を入れて、現在の居住者に旧来と同様の賃貸条件で(=同じ賃料で)賃貸していくようになるケースが多いと思います。

