

サブリース事業に関する法的整理と 実務上の諸問題の解説

松田綜合法律事務所 不動産プラクティスグループ 弁護士 佐藤 康之
弁護士 白井 潤一

不動産所有者にとって不動産の活用方法は様々考えられるところ、サブリースの方式は現在も不動産活用にとって有効な方法の一つといえます。こうしたところ、昨年（令和6年）3月28日に、東京地方裁判所において、サブリースに関する実務上参考となる判決の言い渡しがありました。

そこで、本稿ではサブリースの法的性質や問題点等について、不動産所有者の立場に立ち、Q&Aの方式でご説明するとともに、当該裁判例¹についてご紹介致します。

Q1 私は土地建物を所有していますが、サブリースによる不動産活用を検討しています。そもそもサブリースとはどのような契約形態でしょうか。メリット、デメリットについても教えてください。

A1 民法や借地借家法、その他法律において「サブリース」の単語は用いられておらず、サブリースについて法律上の画一的な定義が定まっているわけではありませんが、「サブリースとは何かについて一致した定義があるわけではないが、概括的にいえば、不動産を有効に活用して収益を上げるねらいから、不動産所有者（オーナー）と不動産賃貸・管理業者とが不動産（大規模な建物であることが多い）の賃貸借・転貸借という形態をとって、

利益を追求していく取引形態である。」（信山社出版 潮見佳男著「法律学の森 新契約各論Ⅱ」17頁）、『「サブリース」というのは、『元の賃貸借』（マスターリース）からの賃貸借すなわち『転貸借』（サブリース）を指す概念である。本来、賃貸借は、賃貸人と賃借人との二者間の貸借関係であるところ、その中間にサブリース業者が入り、①賃貸人との関係では、転貸借を行うことを目的とする賃貸借契約と、その住宅の管理を目的とする住宅管理委託契約を締結し、②賃借人に対しては、住宅の管理業務を行うものである。」（成文堂 近江幸治著「民法講義V 契約法第4版」227頁）とされているように、不動産所有者が、不動産管理会社（サブリース会社/サブリース業者）に当該不動産を一括して賃貸し、不動産管理会社からエンドテナント（入居者たる転借人）に対して転貸する業態を一般にサブリース事業と呼んでいます。

なお、サブリースの法的性質について、賃貸借契約ではなく、賃貸管理等に関する業務委託契約である、あるいは共同事業契約であるとの学説もあったようですが、Q3/A3の説明のとおり、最高裁判決により賃貸借契約であることが確定しています。

したがって、サブリース事業においては、通常以下のような三者間での契約関係となり

1 東京地方裁判所 令和6年3月28日 L07930665

ます。なお、本稿におきましては、賃貸人の立場に立つ者を「不動産所有者」、賃借人兼転貸人の立場に立つ不動産管理会社を「サブリース会社」、転借人の立場に立つ入居者/エンドテナントを「入居者」と記します。

賃貸借契約（マスターリース） 転貸借契約（サブリース）
 賃貸人 ⇔ 賃借人兼転貸人 ⇔ 転借人
 (不動産所有者) (不動産管理会社/サブリース会社) (入居者/エンドテナント)

サブリース事業は、賃貸人たる不動産所有者にとっては、ア) サブリース会社を間に入れることで、入居者との間の直接の契約関係の設定を回避することができるというメリットがあります。すなわち、入居者と賃貸借契約を直接締結しているわけではないことから、入居者から契約条件や利用方法等に関する要望を受けることがなく、また設備の不具合や近隣の入居者とのトラブルといった日常的な連絡がなされることもなく、賃貸管理の困難から解放される（手間を避ける）ことができるというメリットがあります。

また、イ) 一般的に、不動産所有者と不動産管理会社たるサブリース会社との間の賃貸借契約に際しては、併せて不動産管理委託契約（PM²契約）を締結していることが多く、不動産所有者は、所有不動産の管理の一切をサブリース会社に任せることで、自ら賃貸管理に関する十分な知識を持たずとも、サブリース会社のノウハウを通じて不動産収益を得られるというメリットを得ることができます。

さらに、ウ) サブリース会社を間に入れる

こと（サブリース会社との間の賃貸借契約とすること）により、個々の入居者からではなく、サブリース会社から一括して賃料が支払われることとなり、賃料回収が容易になり、また賃料滞納のリスクを軽減することができます。加えて、サブリース会社が賃料保証をする場合³には、空室や賃料減額のリスクをサブリース会社に負わせることができ、契約期間を長期に設定することと併せて、長期の継続的、安定的な賃料回収を可能とし、回収した賃料をもって、当該ビルやマンションの建設費用や金融機関からの借り入れに対する支払いや返済に充てることのできる（キャッシュフローが安定する）というメリットがあります。

エ) 一方、Q 3/A 3で後述するとおり、賃貸借契約（マスターリース）についても借地借家法が適用されることから、不動産管理に関する知識の乏しい不動産所有者との関係においても、賃借人の立場を有するサブリース会社が保護されてしまい、不動産所有者の立場からすると、後から（契約解除や賃料減額に関する交渉を始めた時点から）想定していた以上にサブリース会社が法律上守られることに気がつくことが多いという特徴があります。

なお、オ) サブリース会社の立場では、自ら資金調達のうち不動産を取得するという手段を用いることなく賃貸事業を行うことができ、さらに転貸借契約（サブリース）において、不動産所有者との間で約束した賃料（賃貸借契約＝マスターリースにおける借り上げ賃料）を超える賃料（転賃料）を自ら設定し、

2 PM契約＝プロパティマネジメント契約

3 サブリース事業において、サブリース会社は必ずしも賃料保証しているわけではなく、パススルー型を採用する場合には、不動産所有者自身が空室や賃料減額のリスクを負わなければなりません。

※パススルー型：転貸借契約（＝サブリース）において、サブリース会社が入居者から実際に回収した賃料が、賃貸借契約（＝マスターリース）における賃料となり、賃貸借契約の賃料が安定しない態様

実際に入居者から回収することにより大きな収益を得ることができるというメリットがあります。

Q 2 (Q 1 の続き) サブリース事業が「不動産所有者が、不動産管理会社(サブリース会社/サブリース業者)に当該不動産を一括して賃貸し、不動産管理会社からエンドテナント(入居者たる転借人)に対して転貸する」業態であることは分かりました。それではサブリース会社が入居者に貸し出す場合、不動産所有者は、賃貸人の立場で転貸に関する承諾をしなければならないのですか。

A 2 A 1 でご説明したとおり、サブリース事業は、不動産所有者とサブリース会社との間の賃貸借契約、及びサブリース会社と入居者との間の転貸借契約で成り立っていることから、サブリース会社が入居者に対し賃貸するには、民法上、賃貸人たる不動産所有者の承諾⁴を得る必要があります(民法第612条1項)、サブリース会社が不動産所有者の承諾なく転貸借を行った場合、すなわち無断転貸の場合、サブリース会社の債務不履行にあたり、不動産所有者は原則として賃貸借契約(マスターリース)を解除することができます(民法第612条2項)。

しかしながら、不動産所有者の立場では、そもそもサブリース会社を間に入れることで、入居者との間の直接の契約関係の設定を回避し、賃貸管理の困難から解放される(手間を避ける)ことを目指しているため、入居者の選定には一切関与せず、サブリース会社が入居者に転貸することに関し、予め包括的な承諾を与えておくという方法も実務上多く採用されています。

なお、転貸借契約に関する諸問題につきま

しては、拙稿「建物の転貸借契約に関する実務上の諸問題」(RETIO NO.1302023年夏号)をご覧くださいければ幸いです。

Q 3 (Q 1 の続き) サブリース事業が「不動産所有者が、不動産管理会社(サブリース会社/サブリース業者)に当該不動産を一括して賃貸し、不動産管理会社からエンドテナント(入居者たる転借人)に対して転貸する」業態であるとして、賃貸借契約(マスターリース)にも賃借人保護を目的とする借地借家法が適用されるのでしょうか。

A 3

1 問題の所在

本件ご質問がまさにサブリース事業の大きな争点です。サブリース会社の設定した賃料で入居者が決まる場合には、Q 1/A 1 で記した不動産所有者とサブリース会社双方の目的が達成されることとなりますので特に問題はないですが、経済全体が低迷したり、近隣に類似物件が過剰に供給されたりする場合には、入居者の募集に苦勞するようになり、サブリース会社は入居者から十分な賃料収入を得られないにもかかわらず、不動産所有者に対して賃貸借契約(マスターリース)に定める賃料を支払わなければならないという状況に追い込まれることとなります。バブル経済崩壊後、賃料相場が大きく下落した際がまさにこの状況で、多くのサブリース会社が損失を被ることとなりました。

そこでバブル崩壊後、サブリース会社は、不動産所有者に対して支払う賃料と、入居者から得られる賃料との差を解消すべく、不動産所有者に対して賃料減額を求め交渉を行いました。当該賃料減額の交渉の根拠は、借地借家法第32条の賃料減額請求権の行使でし

4 民法上、賃貸人の承諾は書面によることは必須でなく、口頭での承諾でも足りります。

た。すなわちサブリース会社は、マスターリースに i 賃料を一定期間ごとに自動的に増額する特約（賃料自動増額特約、スライド条項）や ii 一定期間減額しない特約（賃料不減額特約）が盛り込まれていた場合に、「不動産所有者とサブリース会社との間のマスターリースは民法上の賃貸借契約であり、借地借家法が適用される。そこで強行法規である同法第32条の賃料減額請求権を行使する結果、当該各特約は排除され、賃料は減額されるはずだ。」と主張しました。

これに対し、不動産所有者が「マスターリースは賃貸借契約ではない、あるいは賃貸借契約であっても借地借家法第32条は適用されないことから、マスターリースに定める賃料自動増額特約、スライド条項や賃料不減額特約は借地借家法第32条によって排除されずなお有効であり、サブリース会社は当該特約に拘束される。」と反論し、双方が譲らなかったことから、裁判（最高裁判決）での決着となりました。

2 最高裁の判断のご紹介

当該議論については、平成15年の3つの最高裁判決⁵と平成16年の最高裁判決⁶で決着しました。当該最高裁判決においては以下の判断がなされています。なお、最高裁では、不動産所有者とサブリース会社との間のマスターリースのことを「サブリース契約」と呼んでいるので注意が必要です。

①マスターリースは賃貸借契約であるのか

この点、最高裁は、マスターリースにおける合意の内容は、「不動産所有者が賃借人たるサブリース会社に対して本件賃貸部分を使

用収益させ、サブリース会社が不動産所有者に対してその対価として賃料を支払うというものであり、建物の賃貸借契約であることが明らかである」（判例 i、ii、iii、iv）とし、マスターリースの法的性質が賃貸借契約であることを明示しました。

なお、判例 i の補足意見において、「本件契約のようないわゆるサブリース契約については、これまで、当事者間における合意の内容、すなわち締結された契約の法的内容はどのようなものであったかという、意思解釈上の問題がしばしば争われており、本件においても同様である。」として、マスターリース（最高裁のいうサブリース契約）の性質について正面から検討し、賃貸借契約と扱うことにより「一方で、法的安定性の要請に沿うものであるとともに、他方で、より柔軟かつ合理的な問題の処理を可能にする道であると考え。」と説明していますので、ご興味のある方はぜひ目を通していただければと思います。

②マスターリースについて借地借家法が適用されるか

建物所有者は、マスターリースについて、典型的な賃貸借契約とはかなり異なった性質であり、その実質的機能や契約内容からすると、建物賃貸借契約とは異なる共同事業契約であり、借地借家法の全面的適用があると解するのは相当ではなく、同法32条の規定の適用はないなどと主張していました。

これに対し、最高裁（判例 i、ii、iii、iv）は、マスターリース（最高裁のいうサブリース契約）の契約における合意の内容は、不動産所有者が賃借人たるサブリース会社に対し

5 最判平成15.10.21（最高裁判所民事判例集57巻9号1213頁/判タ1140号68頁、本稿では「判例 i」）、最判平成15.10.21（最高裁判所裁判集民事211号55頁/判タ1140号75頁、本稿では「判例 ii」）、最判平成15.10.23（最高裁判所裁判集民事211号253頁/判タ1140号79頁、本稿では「判例 iii」）

6 最判平成16.11.8（最高裁判所裁判集民事215号555頁、本稿では「判例 iv」）

て本件賃貸部分を使用収益させ、サブリース会社が不動産所有者に対してその対価として賃料を支払うというものであり、「建物の賃貸借契約であることが明らかであるから、本件契約には、借地借家法が適用され、同法32条の規定も適用される」と判断しました。

マスターリースを賃貸借契約と扱う以上、建物の賃貸借（借地借家法第1条）として、借地借家法が適用されることは当然の結論と考えられます。

③賃料自動増額特約や賃料保証特約があるときに賃料減額請求権を行使できるのか

建物所有者は、マスターリースにおいて賃料自動増額特約や賃料保証特約は有効であり、同特約がある以上はサブリース会社による減額請求は行使できないと主張しましたが、最高裁は、「本件契約には本件賃料自動増額特約が存するが、借地借家法32条1項の規定は、強行法規であって、本件賃料自動増額特約によってもその適用を排除することができないものであるから、本件契約の当事者は、本件賃料自動増額特約が存するとしても、そのことにより直ちに上記規定に基づく賃料増減額請求権の行使が妨げられるものではない。」（判例 i、ii、iv）、「本件契約が建物賃貸借契約に当たり、これに借地借家法の適用があるという以上、特段の事情のない限り、賃料増減額請求に関する同法32条も本件契約に適用があるというべきである。本件契約には賃料保証特約が存し、上告人の前記賃料減額請求は、同特約による保証賃料額からの減額を求めるものである。借地借家法32条1項は、強行法規であって、賃料保証特約によってその適用を排除することができないもので

あるから、サブリース会社は、本件契約に賃料保証特約が存することをもって直ちに保証賃料額からの減額請求を否定されることはない。」（判例 iii）として、賃料自動増額特約や賃料保証特約が設けられている場合も、サブリース会社により賃料減額請求権を行使することができる旨認めました。

マスターリースが民法上の賃貸借契約であり、借地借家法が適用されるのであれば、サブリース会社は、強行法規⁷とされる借地借家法第32条に基づいて賃料減額請求権を行使することができるという帰結になるのは自然な解釈となります。

④賃料減額請求の判断にあたり、サブリース事業であることを考慮できるのか

③のとおり、サブリース会社は、賃料自動増額特約が設けられている場合も、賃借人の立場で借地借家法第32条の賃料減額請求権を行使することができるとして、サブリース事業であること（純粋な賃借人であるとはいいがたいこと）はどのような影響を与えるのでしょうか。

この点について、最高裁は、「本件契約は、サブリース会社の転貸事業の一部を構成するものであり、本件契約における賃料額及び本件賃料自動増額特約等に係る約定は、不動産所有者がサブリース会社の転貸事業のために多額の資本を投下する前提となったものであって、本件契約における重要な要素であったといえることができる。これらの事情は、本件契約の当事者が、前記の当初賃料額を決定する際の重要な要素となった事情であるから、衡平の見地に照らし、借地借家法32条1項の規定に基づく賃料減額請求の当否（同項所定

7 強行法規：当事者間の合意に関わらず適用される規定であり、仮に当事者間でこれと異なる内容の合意がなされても、強行法規が優先され、合意された内容が否定されます。

の賃料増減額請求権行使の要件充足の有無)及び相当賃料額を判断する場合に、重要な事情として十分に考慮されるべきである。」(判例 i、ii、iv) としました。

そして、さらに「以上により、サブリース会社は、借地借家法32条1項の規定により、本件賃貸部分の賃料の減額を求めることができる。そして、上記のとおり、この減額請求の当否及び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その他諸般の事情を総合的に考慮すべきであり、本件契約において賃料額が決定されるに至った経緯や賃料自動増額特約が付されるに至った事情、とりわけ、当該約定賃料額と当時の近傍同種の建物の賃料相場との関係(賃料相場とのかい離の有無、程度等)、サブリース会社の転貸事業における収支予測にかかわる事情(賃料の転貸収入に占める割合の推移の見通しについての当事者の認識等)、不動産所有者の敷金及び銀行借入金の返済の予定にかかわる事情等をも十分に考慮すべきである。」(判例 i)⁸と判断しました。

このように、最高裁は、マスターリースにおいても借地借家法第32条が適用されることを前提としたうえで、サブリース会社から不動産所有者に対する賃料減額請求権にあたり、サブリース事業であることの事情を考慮することで、両者のバランスを取るよう判断しました。

3 まとめ

サブリース事業は、「不動産所有者が、不動産管理会社(サブリース会社/サブリース業者)に当該不動産を一括して賃貸し、不動産管理会社からエンドテナント(入居者たる

転借人)に対して転貸する」業態であり、マスターリースが賃貸借契約である以上、マスターリースにも借地借家法が適用されることになります。そのため、賃料自動増額特約や賃料保証特約が設定されていたとしても、サブリース会社は賃借人の立場で、借地借家法第32条の賃料減額請求権を行使することができますが、請求の当否や相当賃料額を判断するにあたっては、サブリース事業であることに鑑み、衡平の見地からの調整が必要になります。

Q4 マスターリースについても借地借家法が適用されることは分かりました。借地借家法が適用されるとなると、いわゆる契約終了時の正当事由の問題が出てくると思います。マスターリース(不動産所有者とサブリース会社との間の賃貸借契約)には、賃貸人たる不動産所有者からの6か月前予告の中途解約条項が設定されていることが多いですが、当該中途解約条項に従い、予告期間の経過によりマスターリースを終了することはできますか。また契約期間の満了により、自動的にマスターリースは終了するのでしょうか。

A4 マスターリースに借地借家法が適用されるとすると、賃貸人たる不動産所有者による契約期間満了時の更新拒絶通知や解約申入れにあたり、「建物の賃貸人及び賃借人(転借人を含む。)が建物の使用を必要とする事情のほか、建物の賃貸借に関する従前の経過、建物の利用状況及び建物の現況並びに建物の賃貸人が建物の明渡しの条件として又は建物の明渡しと引換えに建物の賃借人に対して財産上の給付をする旨の申出をした場合におけるその申出を考慮した、正当の事由」(借地

8 判例 iii では「賃料減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、特に本件契約においては、上記の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。」とされています。

借家法第28条)が必要であるとの結論が導かれますが、終了に制限が生じる点で不動産所有者に不利となる一方、サブリース会社には有利となる結論の妥当性について様々な意見が考えられます。

この点、最高裁の判断はなされていないものの、多くの裁判例⁹において、不動産所有者によるマスターリースに関する契約期間満了時の更新拒絶通知や解約申入れにあたっては、借地借家法第28条の適用により正当事由が必要であるとされ、サブリース事業であることについては正当事由の判断の中で考慮することとされています¹⁰。

この点に関しては、近時、不動産所有者によるマスターリースの解約申入れにあたり、一定の立退料を支払うことで正当事由を認めた裁判例(東京地判令和6.3.28 L 07930665)がありますのでご紹介致します。

当該裁判例は、「本件契約は、法28条の適用を受ける建物の賃貸借契約と認めるのが相当であり、不動産所有者は、サブリース会社に対して民法651条に基づき本件契約を解除することはできない上、解約の申入れには法28条に定める正当の事由を要する。」というこれまでの最高裁や裁判例の判断を前提とし

たうえで、ア) 賃貸人(不動産所有者)の使用の必要性として、家族の生活状況や収入状況等から、不動産所有者が年齢相応の生活を維持しつつ、将来的に不動産所有者又は不動産所有者の弟の老人ホーム入居費用を工面するために、本件転借人との賃貸借関係をサブリース会社から承継しつつ、その退去後にサブリース契約の負担のない形での本件建物の売却を容易にするために、本件契約を解約し、本件建物を自ら使用する(本件転借人をしてその退去まで使用させる場合を含む。)一定の必要性が存することは否定することができなとし、他方、イ) 賃借人(サブリース会社)の使用の必要性については、不動産の賃貸借、売買、仲介及び管理業を主たる事業目的とする株式会社であり、その事業規模や売上高、店舗数等から、本件建物の使用収益につき不動産所有者ほどの切実な必要性があるものとはいえないとし、さらに転貸差益についても既にその投下した資本を回収するに余りある相応の転貸差益を収受したものであると判示しました。そして、不動産所有者が、サブリース会社以前の賃借人がある状態で収益物件として本件建物を購入したこと等の事情についても、「不動産所有者の

9 東京地判令和元.11.26 2019WLJPCA11268027は「本件各契約は、いずれも原告から本件各建物を賃借した被告が第三者に転貸することを目的とするサブリース契約であり、満室保証契約や滞納保証契約が一体化しているものであるが、いずれも原告会社が被告に対して本件各建物を使用収益させ、被告が原告会社に対してその対価としての賃料を支払うものであるから、建物の賃貸借契約である。そうすると、本件各契約は、いずれも借地借家法の適用の対象になり、同法28条の規定も適用されるから、本件各契約における自由な解約申入れの定めは、借地借家法30条により無効である。したがって、本件各契約にはいずれも借地借家法28条の適用があり、賃貸人である原告においてその更新を拒絶するには、借地借家法26条1項の通知のほか、同法28条の正当事由の具備が必要となる。」としています。同裁判例については、「RETIO No.120 2021年冬号「最近の裁判例から(12)」をご参照ください。

10 東京地判令和元.11.26 2019WLJPCA11268027は続けて「サブリースの事業が、建物を転貸して賃料を得ているものであり、被告の本件各建物を使用する必要性が、収益を得ることに尽きることも併せ考慮すると、借地借家法28条の正当の事由の有無を判断するに当たり、サブリースではない賃貸借と比べて、建物の賃借人に対して財産上の給付をする旨の申出をした場合におけるその申出を、より大きな判断要素として考慮することができるものというべきである。」としています。

建物使用の必要性が必ずしも高度なものではないことを示し得るもので、立退料の算定において相応に考慮し得るとしても、相当な立退料の提供によっても正当の事由を補完し得ないことまでも示すものとはいえない。」とし、立退料の支払で正当事由を補完することができる判断しました。

当該裁判例は、サブリース会社の投下資本の回収について十分に反映しており、サブリース会社が、サブリース事業の一環で賃借人の立場にいることを正確に捉えた裁判例といえ、今後のリーディングケースとなると考えられます。

以上