

サブリースのトラブル増加

家賃減額や契約解除が大半

賃貸住宅オーナーからサブリースに関するトラブルの事例報告や相談が増加している。大手の建築事業者などによるサブリースに関する問い合わせが多く、家賃減額請求や契約解除請求などの内容が大半を占める。

地主・家主に中立的な立場で相談受付やコンサルティングを行う日本地主家主協会には、毎週相談が寄せられる。具体的には、入居者が見込めない地方で強引にアパートを建てさせて、

オーナーの勉強不足も一因

空室が多いと契約を打ち切られたり、強引にリフォームを勧めた上で高額な工事を提示して、応じないから契約打ち切りをほめかすなどの事例があった。

同協会の岡田光雄理事長は「新築契約の段階で、契約書を第三者に見てもらって、敷金診断士の認定などを行う日本住宅性能検査協会でも、賃料値上げを考慮するとの口約束のかわりにセキュリティ機器などの新たな設備を次々と提案され、

実際には大幅に値下げされたなど、1年間で100件近くの相談が寄せられる。最近の傾向として、物件を相続した2代目オーナーが、右も左もわからずにこれらの問題に直面するケースが増えているという。

最近の傾向として、物件を相続した2代目オーナーが、右も左もわからずにこれらの問題に直面するケースが増えているという。これらの事例に対して、物件オーナーは事業者となるため、消費者保護法の適用が難しい。同協会の大谷昭二理事長は「資産を持つ高齢者が狙われることも多い。初めて物件を建てたオーナーは消費者として扱うべき」として、保護法の適用を訴える。一方で、契約書を全く見ていないオーナーも多く、両協会の理事長ともに口を揃えて「オーナー側の不注意や勉強不足」を指摘。会報誌やセミナー開催などで、啓蒙活動を続けている。日本住宅性能検査協会主催のセミナーで、内山浩人弁護士は「賃料減額を請求できる」との2003年の最高裁判決を盾にして、大幅な家賃減額を迫る事業者も多い。しかし、その判決を受けての差戻審は「建築資金の返済計画をできるだけ損なわないように配慮して相当賃料額を決定すべき」としており、結果、数%程度の減額となった。請求できることと請求額が認められることは別である」と説明。正しい情報の収集と交換が大切と訴える。