

## 「借り上げ契約解除は無効」

### サブリース所有者、業者を提訴へ

不動産会社などが賃貸物件を所有者からまるごと借り上げ、入居者に転貸するサブリース契約で、兵庫県姫路市でアパートを所有する男性(74)が契約を一方的に解除され、賃料が得られなくなったとして、大手賃貸住宅管理会社(東京)に約6300万円の支払いを求め、訴訟を近く大阪地裁に起こす。

業界団体などによると、サブリース契約は民間の賃貸物件約1300万戸の1

割以上。最近では解約トラブルが増えており、男性側の弁護士は今後、同様の事例について調査に乗り出す。

弁護士によると、当時80歳代だった男性の父親が1995～96年、同社から「30年契約で安定収入が得られる」と勧誘され、金融機関から約3億円の融資を受けて、アパート3棟(計51戸)を建設。同社が棟ごと借り上げ、入居者募集など管理業務も担う契約を96～97年に父親と結んだ。

男性は99年に建物などを相続。同社から月約210万円の賃料を受け取っていたが、2011年10月に「75%減額しなければ契約解除する」と通告された。男性は難色を示したが、12年1月に契約を解除され、入居者の大半が退去した。

契約書では契約期間が10年とされ、中途解約を認める条項も盛り込まれたが、契約時も更新の際も説明はなかったといい、男性側は「30年契約を売り文句に勧誘しながら解除を強行した。解除は無効」と主張する。

同社は「個別事案のコメントは控える」としている。