

裁判によらず、当事者同士の話し合いによってトラブルを解決するADR（裁判外紛争解決手続）。ADRは裁判に比べて、簡易・低廉・柔軟さをもったトラブル解決が可能になるが、これは消費者のみならず、不動産・建築事業者にとっても有益な制度であると言える。事業者は当事者同士の板挟みとなり時間と労力を浪費していくケースも多くあるが、ここでADRという話し合いによる具体的な解決策を提案することは非常に前向きなことだ。今回は、法務大臣認証機関である（一社）日本不動産仲裁機構が取り扱うADRを実施する「調停人」としての基礎資格となった「サブリース建物取扱主任者」が、過去現場で関わってきたサブリース契約を巡るトラブル事例を特定非営利活動法人日本住宅性能検査協会の大谷昭二理事長から紹介してもらう。

サブリースを巡るトラブルの主なものは、その契約内容に起因するものです。例えば、交わした契約書に「オーナーが認識していなかった条項が記載されている」というケースがあります。

年金生活をしていたA氏は、サブリース会社であるB社から「所有している土地にアパートを建築して、年金に加え安定した収入を得ません



大谷昭二氏

契約書の落とし穴

しかし、この契約書にはA氏がB社から説明を受けていなかった項目が記載されていました。それは、「10年経過後に賃料の見直しを行う」「その後は、2年ごとに賃料の見直しを行う」というもの

サブリース建物取扱主任者②

実際に契約から10年後、B社からの家賃減額請求が始まりました。その理由は「地域の家賃相場が下落している」、今のままでは入居者が付かない」とのこと。その後も、度々「空室が出たから家賃を下げる」と言われ、A氏がB社より受け取るサブリース賃料は少なくなっていました。

更に、B社の都合で故障した設備の交換や修繕を実施され、その費用（相場の1.5倍程度）もA氏が負担をしていました。このまま賃料が下がり続けてしまうと、ローンが支払えなくなってしまう。

そんなとき、B社からまた家賃の減額の依頼があり、これを受け入れなければ契約を解除すると強引に迫ってきたため、A氏はサブリース建物取扱主任者のC氏に相談を寄せたのです。

そこでC氏はサブリース会社の変更と、新たに契約を結ぶ際のチェックポイントをアドバイスしました。

その内容は、①賃料が発生するタイミング、②賃料減額請求に関する取り扱い、③サブリース契約を解約できる場合はどのようなときか、④修繕・リフォームに関する費用の負担割合、決定方法はどうか、⑤保守等メンテナンス業務の方針はどのようなものか、⑥敷金の管理方法。

こうしたポイントをきちんとチェックし、納得できる内容で契約をするのであれば、オーナーはサブリース契約のメリットをきちんと享受することができるようになります。

C氏はB社との契約解除に関する打ち合わせに同席し、更にA氏に対して新たなサブリース会社を紹介。結果、A氏はサブリース会社を変更することによって「ローン返済額がサブリース賃料の収入を上回ってしまい、破産をする」といった最悪の事態を回避することができました。

サブリース会社の使命は、あくまで「オーナーの希望をかなえる」ということです。したがって、安心、安全なサブリース契約を提供するため、事業者は前述の①から⑥のポイントをしっかり説明するようにしましょう。

●法務大臣認証ADR機関
一般社団法人日本不動産仲裁機構 電話03(3524)8013 ※調停が体験できる「ロールプレイ研修」を定期的に実施しています。

●「サブリース建物取扱主任者」資格実施団体 特定非営利活動法人日本住宅性能検査協会 電話03(5847)8235