

貸不動産経営管理士 管理受託方式
2020 年度賃貸不動産経営管理士試験をふりかえる

(見出し)

管理受託方式

(質問)

オーナーとの管理受託方式には借地借家法が適用？

(回答)

サブリース方式の場合には適用されます

(記事内容)

管理受託方式には種類があるの？

任意の賃貸住宅管理業者制度には、管理受託方式による管理とサブリース方式による管理の 2 つが定められています。前者の場合は、オーナーとの契約は準委任契約に近い性質があり、後者の場合は賃貸借契約となります。

滞納者に催告する場合に違いはあるの？

サブリース方式の場合、賃貸管理業者は、借主に対しては貸主の立場となるので、催告することも自ら原告となって訴えることもできます。それに対して、管理受託方式の場合は、弁護士法 72 条の非弁護士の法律事務の取扱い等の禁止規定に違反する可能性があります。具体的には、弁護士又は弁護士法人でない者は、原則として、報酬を得る目的で訴訟事件、非訟事件及び審査請求、再調査の請求、再審査請求等行政庁に対する不服申立事件その他一般の法律事件に関して鑑定、代理、仲裁若しくは和解その他の法律事務を取り扱い、又はこれらの周旋をすることを業とすることができません。

滞納賃料の督促業務に関しては、家賃滞納の事実を告げて支払いを促す行為であれば問題とはならないと考えられますが、借主が支払いを拒否してすでに紛争となっているにもかかわらず、「交渉」を継続したり、内容証明郵便により督促を行う場合等は、法律事務に該

当する可能性が高いと言われています。

管理受託方式の場合の報酬は？

株式会社等の商人である管理業者は、特約がなくても、相当な報酬をオーナーに請求できます。その報酬は、法的には原則として後払いとなります。また、管理受託契約が管理業者の責めに帰することができない事由によって履行の途中で終了したときは、管理業者は、既にした履行の割合に応じて報酬を請求できます。

入居者の落ち度で賃貸物件が焼失したら？

サブリース方式の場合、入居者とオーナーには直接の契約関係がないのが普通です。したがって、入居者が賃貸物件を焼失させた場合、オーナーは、法理論上、入居者に責任追及するための訴訟物は不法行為となります。しかし、不法行為の場合、挙証責任の多くが原告側のオーナーにあります。そういった難点を解決するための手段として、履行補助者の理論があります。すなわち、オーナーに対する関係で、入居者を管理業者の履行補助者と捉えて、入居者の故意・過失等の帰責事由を、オーナーと管理業者のマスターリース契約から生じる債務の不履行を要件付ける帰責事由と同視する理論です。ややこしい理屈ですが、法理論上、不法行為ではなく債務不履行を訴訟物として訴えることができ、挙証責任についてオーナーにとって多少有利に働くという利点があります。

マスターリース契約に借地借家法が適用される？

適用されます。したがって、オーナーが管理業者との間のマスターリース契約を解除するには、原則として、正当事由がなければなりません。また、正当事由の判断には、転借人（入居者）の事情も考慮されます。

(過去問題にチャレンジ！)

【問題】 賃貸人 A が B に管理を委託し C に賃貸する管理受託方式と、A が B に賃貸し、B が A の承諾を得て C に転貸するサブリース方式の異同に関する次の記述のうち、誤っているものの組合せはどれか。(2020 年度問 12)

ア B の C に対する立退交渉は、管理受託方式もサブリース方式もいずれも弁護士法に抵触し違法となるおそれがある。

イ C の善管注意義務違反により賃貸物件が毀損したときは、管理受託方式の場合、B は A に対

して損害賠償責任を負うが、サブリース方式の場合、BはAに損害賠償責任を負わない。

ウ Cが賃借する契約が終了し、Cに対して建物明渡請求訴訟を提起する場合は、管理受託方式の場合はAが原告となり、サブリース方式の場合はBが原告となる。

エ AB間の契約について、管理受託方式の場合は借地借家法の適用はなく、サブリース方式の場合は借地借家法の適用がある。

1.ア、イ 2.ア、ウ 3.イ、ウ 4.ウ、エ

正解:1

ア× BのCに対する地位は、管理受託方式の場合は第三者に過ぎないが、サブリース方式の場合は賃貸借契約における賃貸人である。よって、サブリース方式の場合は、当事者としてBはCに対し立退交渉をすることができる。

イ× サブリース方式の場合、Bは、Aに対し、賃借人として損害賠償責任を負うが、管理受託方式の場合は、Bは、Aに対し、受任者としての地位を有するに過ぎないので、損害賠償責任を負わない。

ウ○ 管理受託方式の場合、Aは、Cに対して賃貸人(所有者)として建物明渡を請求でき、サブリース方式の場合、Bは、賃貸人としてCに対して建物明渡を請求することができることとなる

エ○ 管理受託方式の場合、AB間の契約は委任契約であるため借地借家法の適用はないが、サブリース方式の場合、AB間の契約は建物の賃貸借契約であるため、借地借家法の適用がある。