

Ken ビジネススクールです。

【★★賃管士メールマガジン 2022年-7号★】を配信いたします。

■□■ 賃貸不動産経営管理士 ■□■

■□■ 標準契約書 ■□■

(質問) サブリース方式でオーナーが修繕を行う場合は自ら入居者に通知する？

(回答) 標準契約書ではサブリース業者を通じて通知します

(記事内容)

賃貸住宅を管理する業者は、オーナーと管理受託契約を結ぶ受託方式と、オーナーと賃貸借契約を結ぶサブリース方式で、それぞれ異なる内容の契約書を使用する必要があります。さらに、その管理物件に入居者が住むという段階になると、入居者と賃貸借契約を結ぶ必要がありますが、ここでも受託方式とサブリース方式とでは微妙に内容の違う契約書を使用する必要があります。

本記事ではそれぞれの契約書の特徴等について解説します。

【賃貸住宅に関連する契約にはどのような種類が？】

まず、物件のオーナーが賃貸管理を管理会社に委託する「受託方式」の場合は、オーナーと管理会社との管理受託契約、オーナーと入居者との賃貸借契約の2つがありま

す。

《下記図参照》

https://www.ken-bs.co.jp/studysupport/pdfdata/2022meilmagazine_0324_pic1.pdf

次に、オーナーが物件を管理会社に賃貸する「サブリース方式」の場合は、オーナーと管理会社との特定賃貸借契約（マスターリース契約）、管理会社と入居者との転貸借契約（サブリース契約）の2つがあります。

《下記図参照》

https://www.ken-bs.co.jp/studysupport/pdfdata/2022mailmagazine_pic2.pdf

【契約は賃貸住宅管理業法を参考に自分で作るの？】

賃貸住宅管理業法及び関係法令には、管理受託契約と特定賃貸借契約について記載すべき事項が書かれています。もちろん、それを参考に一から顧問弁護士等に作成してもらうことも可能ですが、ベースとなる標準的な契約書が国土交通省から公表されているので、それを加筆修正して作る方が効率が良いでしょう。

ちなみに、サブリース方式の形式を採用しつつ、管理受託契約も行う場合は、管理受託契約と特定賃貸借契約を1つの契約書にまとめることができます。

【特定賃貸借標準契約書に管理業務についての規定はあるの？】

あります。

ところで、賃貸住宅管理業法では特定賃貸借契約を、賃貸住宅の賃貸借契約であつて、賃借人がその賃貸住宅を第三者に転貸する事業を営むことを目的として締結されるものと定義しています。したがって、賃貸住宅管理業法では、管理業務を受託せずに特定賃貸借契約を締結することもできます。

なお、「管理業務」とは、①委託に係る賃貸住宅の維持保全を行う業務と、②その賃貸住宅に係る家賃、敷金、共益費その他の金銭の管理を行う業務をいい、200戸以上の管理物件があると国土交通大臣への登録が義務付けられています。

ただ、特定賃貸借標準契約書には、管理業務も受託することを前提とした規定が定められています。

第10条は管理会社が行う維持保全の実施方法（管理業務の①）について規定を置いています。

第11条は、乙が管理業務を行う場合の費用の分担や、修繕を行う際の手順や賠償責任について定めています。

したがって、仮に、管理業務を行わずに転貸業のみ行う場合は、これらの条項を削除しておく必要があります。

【入居者との賃貸借契約にも標準契約書があるの？】

あります。

しかも、受託方式の場合にオーナーと入居者との間で締結する賃貸借契約と、サブリース方式の場合に管理会社と入居者との間で締結する賃貸借契約書の2つがあります。

さらに、2020年の民法改正により、個人根保証契約の場合は極度額の明記が有効要件となったことから、家賃債務保証業者型と連帯保証人型の2種類に分けられ、サブリース方式の場合は、さらにそれに加え、定期建物賃貸借バージョンの標準契約書もあります。

【賃貸住宅標準契約書とサブリース住宅標準契約書は何が違うの？】

ほとんど同じです。

サブリース住宅標準契約書には、サブリース業者が契約関係から離脱した場合の権利義務の承継の規定と、管理業務である維持保全の内容等の周知に関する規定の2箇条が追加されているだけです。

過去問にチャレンジ

【問題】 特定賃貸借標準契約書に関する次の記述のうち、最も不適切なものはどれか。ただし、特約はないものとする。(2021年度問34)

1 特定賃貸借標準契約書では借主が賃貸住宅の維持保全をするに当たり、特定賃貸借契約締結時に貸主から借主に対し必要な情報の提供がなかったことにより借主に損害

が生じた場合には、その損害につき貸主に負担を求めることができるとされている。

2 特定賃貸借標準契約書では、貸主が賃貸住宅の修繕を行う場合は、貸主はあらかじめ自らその旨を転借人に通知しなければならないとされている。

3 特定賃貸借標準契約書では、賃貸住宅の修繕に係る費用については、借主又は転借人の責めに帰すべき事由によって必要となったもの以外であっても貸主に請求できないものがあるとされている。

4 特定賃貸借標準契約書では、借主が行う賃貸住宅の維持保全の内容及び借主の連絡先については、転借人に対し、書面又は電磁的方法による通知をしなければならないとされている。

⇒正解 2

1 適切な内容です。

2 不適切です。通知は、貸主が自ら行うのではなく、サブリース業者を通じて行います。

3 適切な内容です。

4 適切な内容です。

筆：Ken ビジネススクール代表 田中謙次

尚、次回貸管士情報のメルマガ配信は4月15日(金)の予定です。