

問 4	賃貸住宅経営の方式
	サブリース方式

サブリース方式による賃貸管理に関する次の記述のうち、適切なものの組合せはどれか。

ア 転借人の故意・過失により貸室を毀損した場合、原賃借人は原賃貸人に対して責任を負う。

イ 原賃貸借契約が、原賃借人（転貸人）の賃料不払の債務不履行によって、解除されて終了した場合には、転貸借は、原賃貸人が転借人に対して目的物の返還を請求した時に、原賃借人（転貸人）の転借人に対する債務の履行不能により終了する。

ウ 原賃貸借契約における賃料が月額 12 万円であり、転貸借契約における賃料が月額 18 万円の場合において、原賃貸人は転借人に対して月額 18 万円までを限度に賃料を請求することができる。

エ 原賃貸借契約においては、原賃借人から原賃貸人に対して賃料減額請求をすることはできるが、原賃貸人から原賃借人に対して賃料増額請求をすることはできない。

- 1 ア・イ
- 2 ア・エ
- 3 イ・ウ
- 4 イ・エ

■■■〔正解〕 1 ■■■

□□ ア ○

原賃借人（転貸人）の原賃貸人に対する義務履行の観点からは、転借人は、原賃借人（転貸人）の履行補助者である（大阪高判昭 39.8.5 判時 386 号 47 頁、大判昭 4.6.19 民集 8 巻 675 頁）。履行補助者の故意・過失は債務者の故意・過失と同視されるから、転借人の故意・過失により貸室を毀損した場合、原賃借人（転貸人）は、原賃貸人に対して責任を負う。

□□ イ ○

原賃貸借契約が、原賃借人（転貸人）の賃料不払の債務不履行によって、解除されて終了した場合には、転貸借は、原賃貸人が転借人に対して目的物の返還を請求した時に、原賃借人（転貸人）の転借人に対する債務の履行不能により終了する（最判平 9.2.25）。

□□ ウ ×

民法には、「賃借人が適法に賃借物を転貸したときは、転借人は、賃貸人と賃借人との間の賃貸借に基づく賃借人の債務の範囲を限度として、賃貸人に対して転貸借に基づく債務を直接履行する義務を負う」と定められており（民法 613 条 1 項前段）、直接義務として転借人が負担すべき賃料の額については、原賃貸借の賃料が転貸料よりも多額であれば、転貸料が、原賃貸借の賃料が転貸料よりも少額であれば、原賃貸借の賃料が、それぞれ請求の上限となる。従って、請求額の少ない 12 万円が請求の限度となるため誤りである。

□□ エ ×

原賃貸借契約（マスターリース契約）についても、借地借家法が適用される（最判平 15.10.21）。したがって、マスターリース契約でも、原賃貸人は賃料増額請求をすることができ、原賃借人は賃料減額請求をすることができる（借地借家法 32 条 1 項）。