

1 サブリース方式

用語の定義	
原賃貸借契約 (マスターリース契約)	所有者とサブリース業者の間の賃貸借契約であり、転貸借契約の基礎となる
原賃貸人	原賃貸借契約における賃貸人
転貸借契約	サブリース業者（特定転貸事業者）と転借人（入居者）の間の賃貸借契約

2 原賃貸借契約（原賃貸人とサブリース業者）

サブリース業者は、原賃貸人（建物の所有者である場合が多い）との間で賃借契約を締結するため、原賃貸人との関係では借主の地位に立つ。

転借人はサブリース業者の履行補助者となるため、転借人の故意・過失はサブリース業者の故意・過失と同視され、転借人が過失に基づき賃貸物件を毀損した場合、原賃貸人との関係ではサブリース業者が責任を負う。

3 原賃貸人と転借人

転借人の原賃貸人に対する義務のうち、もっとも重要なものは賃料支払義務である。原賃貸人が転借人に請求することができるのは、原賃貸借契約で定めた賃料の額までの範囲内の転賃料である。

4 原賃貸借契約の終了と転借人保護

原賃貸借が終了したときの転借人の地位	
原賃貸借の終了原因	賃貸人が転借人に 原賃貸借終了を主張できるか
期間満了または解約申入れ	できる（ただし、通知必要）
賃借人（転貸人）の 債務不履行による解除	できる
合意解除	できない （解除権を有していたときはできる）