

賃貸住宅管理業法における 「特定賃貸借契約」について 教えてください。

Q&A

賃貸住宅の管理業務等の適正化に関する法律（令和2年法律第60号。以下、法）は、特定賃貸借契約の締結について勧誘する際の誇大広告や不当な勧誘等の禁止、特定賃貸借契約締結前の重要事項の説明義務、特定賃貸借契約締結時の書面の交付義務など、サブリース事業者による特定賃貸借契約の適正化に係る措置について定めており、これらの規定は令和2年12月から施行されています。今回は、「特定賃貸借契約」について解説します。

「特定賃貸借契約」は、賃借人が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、賃貸人との間で締結される賃貸借契約と定義されています。

ここで、「事業を営む」とは、営利の意思を持って反復継続的に転貸することであり、営利の意思の有無については客観的に判断されることとなります。例えば、個人

が賃借した賃貸住宅を個人的事情により一時的に第三者に転貸するような場合は、「特定賃貸借契約」に該当しないと考えられます。

また、賃借人が、人的関係・資本関係その他の関係において賃貸人と密接な関係を有する者として、賃貸住宅の管理業務等の適正化に関する法律施行規則（令和2年国土交通省令第83号）第2条において定める者である場合における賃貸借契約については、本法律における「特定賃貸借契約」に該当せず、本法律の規制の対象からは除外されています。例えば、個人が高齢の親族の所有する賃貸住宅の管理を引き受ける際に便宜的に転貸の形態をとる場合や、賃貸人が株式の100%を保有する子会社を賃借人とする場合の賃貸借契約は、「特定賃貸借契約」に該当しません。

サブリース事業者の皆さまにおかれましては、法に基づき適正に業務を実施いただいているところと考えますが、今一度法の趣旨・内容を十分にご理解いただき、適切な業務運営に取り組んでいただきますよう、よろしくお願い致します。

〈文責：益塚真哉〉

