

12月15日、「賃貸住宅の管理業務等の適正化に関する法律」いわゆるサブリース新法が施行された。近年、サブリースに関するトラブルが注目され対策が望まれていた。記憶に新しいのはレオパレス21の賃料減額を巡る控訴や、シェアハウスかぼちやの馬車の不正融資問題などがある。レオパレス21では物件オーナーが家賃減額契約の無効と、減額分の家賃の支払いを求めたと誤認である場合その原因がどちらの責任となるかだ。

岐阜地裁ではオーナー側の主張を認めその責任をレオパレス側にあるとした。この控訴については、家主へ家賃減額契約について説明しつかりと行われていればトラブルになつていなかつた可能性が高い。また家主側もサブリース契約に関してのリスクをしつかり把握していなかつたことも原因と言えるだろう。そして「かぼちやの馬車」では不正

融資問題が大きく報じられた。一見サブリース問題と関わりが無いように見えるが、こちらは販売方法にサブリースが使われていた。問題となつたスマートデイズ(事件当時の社名)では大きな収益を得られる建築受注を取るためサブリース契約を行い、目立つ空室状況の穴埋めとしていた。管理業務はほとんどで家賃収入も低迷していたという。このように建築提案にひもづくサブリース契約は、建築費を空室リスクのカバーに使われるケースもあり、類似のトラブルは多い。このようないうものだ。争点はオーナーが家賃減額契約について誤認していたかどうかと、誤認である場合その原因がどちらの責任となるかだ。

岐阜地裁ではオーナー側の主張を認めその責任をレオパレス側にあるとした。この控訴については、家主へ家賃減額契約について説明しつかりと行われていればトラブルになつていなかつた可能性が高い。また家主側もサブリース契約に関してのリスクをしつかり把握していなかつたことも原因と言えるだろう。そして「かぼちやの馬車」では不正

融資問題が大きく報じられた。一見サブリース問題と関わりが無いように見えるが、こちらは販売方法にサブリースが使われていた。問題となつたスマートデイズ(事件当時の社名)では大きな収益を得られる建築受注を取るためサブリース契約を行い、目立つ空室状況の穴埋めとしていた。管理業務はほとんどで家賃収入も低迷していたという。このように建築提案にひもづくサブリース契約は、建築費を空室リスクのカバーに使われるケースもあり、類似のトラブルは多い。このようないうものだ。争点はオーナーが家賃減額契約について誤認していたかどうかと、誤認である場合その原因がどちらの責任となるかだ。

岐阜地裁ではオーナー側の主張を認めその責任をレオパレス側にあるとした。この控訴については、家主へ家賃減額契約について説明しつかりと行われていればトラブルになつていなかつた可能性が高い。また家主側もサブリース契約に関してのリスクをしつかり把握していなかつたことも原因と言えるだろう。そして「かぼちやの馬車」では不正

融資問題が大きく報じられた。一見サブリース問題と関わりが無いように見えるが、こちらは販売方法にサブリースが使われていた。問題となつたスマートデイズ(事件当時の社名)では大きな収益を得られる建築受注を取るためサブリース契約を行い、目立つ空室状況の穴埋めとしていた。管理業務はほとんどで家賃収入も低迷していたという。このように建築提案にひもづくサブリース契約は、建築費を空室リスクのカバーに使われるケースもあり、類似のトラブルは多い。このようないうものだ。争点はオーナーが家賃減額契約について誤認していたかどうかと、誤認である場合その原因がどちらの責任となるかだ。

岐阜地裁ではオーナー側の主張を認めその責任をレオパレス側にあるとした。この控訴については、家主へ家賃減額契約について説明しつかりと行われていればトラブルになつていなかつた可能性が高い。また家主側もサブリース契約に関してのリスクをしつかり把握していなかつたことも原因と言えるだろう。そして「かぼちやの馬車」では不正

12月15日「サブリース新法」施行



告・不動産勧誘の明確化だ。誇大広告の例としては、「家賃保証」「空室保証」など文言に隣接する箇所に、定期的な家賃の見直しがあることがある。表示されないという例だ。

不當勧誘の例では家賃額が表示されない。また、国土交通省・消費者庁・金融庁の共同で賃貸

目を通した方が良いだろう。また、国土交通省・消費者庁・金融庁の共同で賃貸

契約書の例を見て書面の見直しをしている点から、ガ

イドラインを含めて一度は

勧誘を行った場合には業者が誇

大広告や不當勧誘を行つた

際は、勧誘者たるオーナー

が処罰を受けることはな

い。ただし、勧誘者(オーナー)

が自身が誇大広告や不當

勧誘を行つた場合に業者が誇

大広告や不當勧誘を行つた

際は、勧誘者たるオーナー

が処罰を受けることはな

い。ただし、勧誘者(オーナー)

が自身が誇大広告や不當

勧誘を行つた場合には業者が誇

大広告や不當勧誘を行つた

際は、勧誘者たるオーナー

が処罰を受けることはな

い。ただし、勧誘者(オーナー)

が自身が誇大広告や不當

勧誘を行つた場合には業者が誇