〔7〕 住宅の所有者は住宅のサブスク事業者との間の契約を解約することができるか？

ポイント

住宅の所有者と住宅のサブスクリプション運営事業者（以下「サブスク事業者」といいます。）との間の契約は、賃貸借契約かサブスクリプション事業（以下「サブスク事業」といいます。）の運営委託等の契約が考えられます。賃貸借契約は普通借家契約と定期借家契約に分けられ、普通借家契約は契約終了に正当事由が必要となる一方、定期借家契約は期間満了により終了します。運営委託等の契約は、契約の定めによりますが、住宅の所有者は原則として契約期間中でも解約できるものの、損害賠償義務を負う場合があります。

解　説

1　住宅の所有者とサブスク事業者との間の契約関係

住宅の所有者とサブスク事業者との間の契約関係は、大きく分けて、①住宅の所有者が賃貸借契約を締結して住宅所有者の住宅をサブスク事業者に賃貸し、サブスク事業者が住宅をサブスク事業のために利用する方法と、②住宅の所有者が自ら事業運営者となって、サブスク事業者に対して事業運営等を委託する方法の２種類が考えられます。さらに、①の賃貸借契約は、契約更新を予定した普通借家契約と契約で定めた期間が満了することによって更新されることなく終了する定期借家契約に分けられます。

以下、上記の類型ごとに住宅の所有者がサブスク事業者との間の契約を解約することができるか否かについて説明します。

２　普通借家契約を締結した場合

サブスク事業目的の建物賃貸借契約でも、借地借家法が適用されます。そのため、賃貸人である住宅の所有者が賃貸借契約を期間満了で終了させる場合には、期間満了の１年前から６か月前までの間に賃借人であるサブスク事業者に契約更新拒絶の通知をする必要があり、これを怠ると従前の契約と同一の条件で契約更新をしたものとみなされます（借地借家26①）。ただし、賃貸人による契約更新拒絶は、「正当の事由」が必要です（借地借家28）。また、賃貸借契約上、賃貸人に中途解約権がある場合でも、当然に中途解約できるわけではなく、解約には正当の事由が必要です。

したがって、賃貸人である住宅の所有者に正当の事由がなければ、住宅の所有者は賃貸借契約を終了させられず、サブスク事業者に住宅の明渡しを求めることができません。

この点、正当の事由の有無は、賃貸人と賃借人に生じた事由を総合的に判断し、居住の必要性や建替えの必要性などが考慮要素になります。また、賃借人に対する立退料の支払や従前の経過等も付随的な事情として考慮して判断することになります。住宅の所有者が転勤で住めなくなったり、相続した住宅について居住の予定がなかったりしたためにサブスク事業者に賃貸し、その後、居住などの自己使用の必要性が生じた場合には、適正な金額の立退料を支払えば正当の事由が肯定されやすいように思われます。一方で、専ら投資目的で購入した住宅をサブスク事業者に賃貸しており、サブスク事業者を変更する目的など、賃貸人の居住の必要性等が乏しい場合には、正当の事由が認められるためには自己使用する場合に比べて高額な立退料を求められる可能性があると思われます。なお、マスターリース契約（住宅所有者とサブリース業者間で締結されるリース契約です。これに対して、サブリース契約はサブリース業者と入居者間で締結されます。）である

【参考書式２】　シェアハウスでの生活のルール

シェアハウスでの生活のルール

１　共用部分の利用
・共用部分は入居者全員で利用するため、使用後は整理・整頓・清掃し、次の人が使いやすいように整えておきましょう。
・夜間（例：22時以降）は静かに使用し、他の入居者の睡眠やプライバシーを尊重しましょう。
２　ゴミの分別と出し方
・ゴミは指定の方法で分別し、各自が責任を持って決められた曜日・時間に出してください。
・生ゴミや臭いの強いゴミは適切に処理し、共用部分に臭いが広がらないよう心掛けましょう。
３　キッチン・洗面所の使用
・キッチン・洗面所の設備は共用のため、使用後は必ず片付け、次の利用者のために清潔を保ちましょう。
４　風呂の使用
・夜23時以降の入浴は控えてください。
・使用後は浴室の換気を行い、髪の毛や水垢などを取り除いて、清潔な状態を保ちましょう。
・他人のシャンプー、ボディソープなどは使用してはいけません。
５　トイレの利用
・トイレは使用後に必ず清掃し、特に便座や床の汚れなどを拭き取ってください。
・トイレットペーパーがなくなりそうな時は、次の人のために補充しましょう。
・トイレのマナー（例：ドアの開閉音を静かにする。汚さない。汚したら清掃する。）を守り、夜間も他の入居者に配慮して使いましょう。
６　ランドリーの使用
・洗濯機や乾燥機は、１人の使用時間を長くし過ぎないようにし、他の入居者も使いやすいように配慮しましょう。

13　連絡・緊急時対応
・緊急時に連絡がとれるよう、連絡先をシェアハウス内で共有しておくことを推奨します。
・何か問題が発生した場合は、できるだけ早く管理者又は他の入居者に相談しましょう。

＜作成上のポイント＞

この「生活のルール」は、シェアハウスにおいて、多数の入居者が、円満に共同生活を送れるように定めたものの一例です。

入居者間でのトラブルが生じないように迷惑となる行為を明確にすることを中心に、共同生活を送る上でそれぞれのシェアハウスで守るべきルールを定めるのがよいでしょう。

また、この「生活のルール」に違反したときは、賃貸借契約が解除される可能性があることは、賃貸借契約に明記しておくべきでしょう。

〔44〕　シェアオフィスやレンタルオフィスを利用する契約は、どのような種類の契約か？

ポイント

シェアオフィスやレンタルオフィスの利用契約の法的性質は、サービスの名称ではなく、契約の内容・実態に即して判断されます。オフィスサービスの使用権を提供する非典型契約として締結されることが一般的ですが、サービスの実態によっては借地借家法の適用のある建物の賃貸借契約と判断される場合があるため、サービスごとに個別具体的な事情を検討する必要があります。

解　説

1　利用契約の法的性質

シェアオフィスやレンタルオフィスの利用契約は、法律上の類型が一律に定まるものではなく、提供されるサービスの内容も様々であることから、サービスの名称にかかわらず、契約の内容・実態に即した実質的な判断が必要です（〔42〕参照）。

これらの利用契約においては、事業者の所有するスペースの一部の使用権を提供する一種の非典型契約であることを前提とし、契約書上では利用者に賃借権が生じないこと、利用契約に借地借家法の適用がないことが記載されているケースが多いようです。

しかしながら、オフィス利用契約において上記のような文言が定められていれば当然に借地借家法の適用が排除されるものではありません。

借地借家法は「建物の賃貸借」に適用されるところ（借地借家１）、シェアオフィスやレンタルオフィスの利用契約が「建物の賃貸借」に該

当するか否かの判断に当たっては、①利用契約の対象となる区画が借地借家法にいう「建物」に該当するか、②利用契約の法的性格が「賃貸借」（独占的排他的支配を伴う使用収益）に該当するか否かを、実態に即して判断する必要があります。

２　参考となる裁判例

（１）　借地借家法の適用を肯定した裁判例

レンタルオフィスの一室について借地借家法の適用を認めた裁判例として、東京地裁平成26年11月11日判決（平26（ワ）10247）があります。

同事案では、利用者はワンフロアに15室存在する狭小の個室の１つを専有部分として利用することが認められていたところ、①この専有部分が借地借家法上の「建物」に該当するか、②専有部分の利用契約が「賃貸借」に該当するかが主な争点となりました。

①の点について、裁判所は、専有部分の区画は面積3.5㎡と狭小とはいえ、四方を天井まで隙間のない障壁で囲まれ、共有スペースとは鍵付きのドアによって区画されており、ドアを開けなければ共有スペースから同区画内部の様子をうかがうことはできない構造となっていることから、障壁その他によって他の部分と区画された独占的排他的支配が可能な構造・規模を有するものであり、借地借家法上の「建物」に該当すると判示しました。

②の点について被告からは非典型契約である旨の主張がなされていましたが、裁判所は、本件利用契約の中核的な内容が、被告が原告に本件区画を独占的排他的に使用収益させ、原告がその対価である利用料金を支払うというものであることから、その法的性格は、建物の賃貸借にほかならない旨判示しています。

（２）　借地借家法の適用を否定した裁判例

一方、フリーアドレス式のオフィス利用契約について借地借家法の