

【神奈川宅建 e-スクール】

建物賃貸借 基礎編

講 師 (公社) 神奈川県宅地建物取引業協会
顧問弁護士 立川 正雄 氏

【 目 次 】

第1章 建物賃貸借

- | | | |
|----|-------------------------|----|
| 第1 | 借地借家法・宅建業法の適用のある建物賃貸借とは | P1 |
| 第2 | 借地借家法の借家契約 | P2 |
| 第3 | 建物賃貸借と民法・借地借家法 | P3 |
| 第4 | 貸家の更新と宅建業法 | P4 |
| 第5 | 賃貸の仲介手数料 | P4 |

第2章 契約締結

- | | | |
|----|-----------------------------|-----|
| 第1 | 18歳の学生がアパートを借りる場合の契約者・連帯保証人 | P6 |
| 第2 | 申込時の預り金の没収 | P7 |
| 第3 | 賃貸借契約後入居前キャンセルへの対処法 | P8 |
| 第4 | 外国人であることを理由にする賃貸借契約の締結拒否 | P10 |

第1章 建物賃貸借

第1 借地借家法・宅建業法の適用のある建物賃貸借とは

【問1】今回、2階建ての軽量鉄骨造のプレハブ式自走式立体駐車場を1棟丸ごと賃貸する契約の仲介の依頼を受けた。これは「宅建業の建物の賃貸借契約」と考えてよいか？

この立体駐車場は、天井・壁・窓もなく、2階の床も編み目状のメッシュが敷かれている。

【答】

- 1 この仲介は、宅建業法の仲介（宅地建物取引業）にならない。
- 2 この立体駐車場は法律上の建物にならない。借地借家法の建物賃貸借契約対象となる建物（建物の一部でもよい）とは、壁・床・窓・扉や屋根などで、外界とは遮断された空間を持つ建物を指す。
- 3 軽量鉄骨造のプレハブ式自走式立体駐車場は、構築物として建築基準法により建築確認を受けなければならないが、建物にならないのでこの賃貸は借地借家法の建物賃貸借契約にはならない。
- 4 借地借家法の建物賃貸借とならなければ、宅地建物取引業法（「宅建業法」という）の適用がない。宅建業法の適用の適用対象たる「建物賃貸借の仲介」の目的物は建物と言えるものでなければならない。
- 5 従って、本件のように建物とは言えない立体駐車場を仲介する行為は宅地建物取引業（宅建行為）とならない。
- 6 また、次のようなものの仲介についても宅建行為とはならないので注意が必要である。
 - 1) 鉄筋コンクリート5階建ての自走式立体駐車場の賃貸借を仲介する行為（自走式駐車場も外界と完全に壁で遮断されていないので、建物ではない）。
 - 2) ショッピングセンターの通路・広場にスタンド・商品ケースを並べて売るスペースを貸し借りすることを仲介する場合（「ケース貸し」と言われるもので、貸す対象物がやはり壁等で仕切られていないから「建物賃貸」にならない）。

宅建業法第2条（用語の定義）

この法律において次の各号に掲げる用語の意義は、それぞれ当該各号の定めるところによる。

二 宅地建物取引業 宅地若しくは建物（建物の一部を含む。以下同じ。）の売買若しくは交換又は宅地若しくは建物の売買、交換若しくは賃貸の代理若しくは媒介をする行為で業として行なうものをいう。

【注】 媒介と仲介

通常、不動産業界では、媒介と仲介はほぼ同じ意味で使われることが多い。法文では、「媒介」を使う。仲介は、意味的には紛争を仲裁して解決する意味合いが強い。実務的には、「仲介」が使われることが多いので、本講義ではなじみやすい方の「仲介」を原則使用する。

媒介：他人の間に立って、他人を当事者とする法律行為の成立に尽力する
事実行為。

仲介：直接話し合うことの困難な両者の間に入って話をまとめること。
「紛争を仲介しておさめる」

第2 借地借家法の借家契約

【問2】 借地借家法の借家契約になるかどうかで借主の保護に違いは出るか？

【答】

- 1 借地借家法の借家権になるかどうかで、借主の保護に大きな違いが生じる。
- 2 借地借家法の借家権は法定更新で保護されている。
 - 1) 法定更新とは、法律が更新を定めている（法律の規定で、貸主が拒否していても更新が行われる。）という意味である。簡単にいえば、貸主は期間が満了しても借家人を退去させることはできない。さらに言えば、借主は使い続けたいと思えば半永久的に借りた建物を使い続けることができる。

【注】 借地借家法26条1項の更新拒絶をするには、同法28条で「正当事由」が必要とされ、裁判所は借家人保護のため、ほとんど正当事由を認めないから、結局、借家人は半永久的に借り続けることができる。
 - 2) 借地借家法は、「建物を借りている借家人」を保護するために、法定更新を定めるので、建物ではない構築物の借主は法定更新で保護しない。たとえば、前問の自走式立体駐車場を借りている借主は、期間が満了すると立ち退かなければならなくなる。
- 3 このように、借主が借地借家法の借家人として保護されるか、単に民法上の賃借人としての立場しかないかで保護に大きな影響がある。

借地借家法第26条（建物賃貸借契約の更新等）

- 1 建物の賃貸借について期間の定めがある場合において、当事者が期間の満了の一年前から六月前までの間に相手方に対して更新をしない旨の通知又は条件を変更しなければ更新をしない旨の通知をしなかったときは、従前の

契約と同一の条件で契約を更新したものとみなす。ただし、その期間は、定めがないものとする。

- 2 前項の通知をした場合であっても、建物の賃貸借の期間が満了した後建物の賃借人が使用を継続する場合において、建物の賃貸人が遅滞なく異議を述べなかつたときも、同項と同様とする。
- 3 建物の転貸借がされている場合においては、建物の転借人がする建物の使用の継続を建物の賃借人がする建物の使用の継続とみなして、建物の賃借人と賃貸人との間について前項の規定を適用する。

借地借家法第28条（建物賃貸借契約の更新拒絶等の要件）

建物の賃貸人による第二十六条第一項の通知又は建物の賃貸借の解約の申入れは、建物の賃貸人及び賃借人（転借人を含む。以下この条において同じ。）が建物の使用を必要とする事情のほか、建物の賃貸借に関する従前の経過、建物の利用状況及び建物の現況並びに建物の賃貸人が建物の明渡しの条件として又は建物の明渡しと引換えに建物の賃借人に対して財産上の給付をする旨の申出をした場合におけるその申出を考慮して、正当の事由があると認められる場合でなければ、することができない。

第3 建物賃貸借と民法・借地借家法

【問3】地主が所有している500坪の土地を10区画に分けて分譲販売する行為は宅建行為となり宅建業の免許を受けないと違法になると聞いた。それならば、貸家を何十軒も持っていて貸す地主さんの行為は、やはり宅建の免許を取らないと行けないのか？

当社は、個人のオーナーからマスターリースで数百室の貸家を借り上げて、これを転借人入居者に貸している宅建業の免許を持っているサブリース会社である。当社が入居者との間で賃貸借契約を締結する際、当社は宅建業者としての義務を負うか？

【答】

- 1 宅建の免許を持たない地主が、宅地や建物の売買を反復継続して行くと宅地建物取引業の行為を無免許でしたと言われてしまう。
- 2 これに対し、地主が多数の貸家を保有し貸すことを多数繰り返しても宅地建物取引をしたとは言われない。
- 3 宅建業法第2条2号は「売買を繰り返すこと」は宅地建物取引業に該当するが、「建物を貸すことを繰り返しても」宅地建物取引業に該当するとは定めていない。言い換えると宅建業法は、多数の貸家を保有して貸すことを

繰り返しても宅建業の免許は要らないと定めている。

- 4 これは宅建業法制定する際、従来から多数の貸家を持って繰り返し貸している地主が多いので、このような手広く建物を貸す地主に対し、宅建の免許を取らないと貸すことができないとする事は妥当ではないと考えられたからである。

第4 貸家の更新と宅建業法

【問4】貸家の更新の業務を依頼された。更新の契約書を締結する際に仲介業者として重要事項説明書を交付して、面談の上口頭で説明しなければならないのか？

【答】

- 1 そもそも更新契約を締結する行為は建物の賃貸借の仲介にならない。
- 2 建物の賃貸借の仲介というのは、貸主から依頼を受けた場合、新たに借りる人を見つけ、契約条件を交渉し、新規に建物賃貸借契約を締結させることをいう。
- 3 ところが更新契約は新たに借主を見つけるわけではないので、建物賃貸借の仲介行為にならない。
- 4 従って、更新業務を頼まれた宅建業者は、借主に重要事項説明書を交付して面談して口頭で説明したり、37条書面（通常契約書で代用）作成義務もない。

第5 賃貸の仲介手数料

【問5】アパートの賃貸の仲介を依頼された。家賃月額10万円である。

【小問1】賃貸借契約が成立すれば、当然借主から1ヶ月分の仲介手数料をもらえるのか？

【小問2】貸主から「広告料」を1ヶ月分もらうのは問題ないか？

【小問3】近時よく聞く「AD100%」って何？

【小問1の答】

- 1 賃貸借契約が成立した場合、当然には、借主から1ヶ月分の仲介手数料をもらえない。
- 2 宅建業者が宅建行為を行い受領できる報酬は、国土交通省の告示では、アパートのような居住用物件の仲介では、消費税別で「貸主と借主がそれぞれ家賃の0.5ヶ月分」とされている。
- 3 例外として、借主または貸主から仲介を頼まれた際に「1ヶ月分全額を負担する」承諾を得ていれば、1ヶ月分を貸主または借主から受領できる（従っ

て、事業用物件では、仲介受託時の承諾がなくても借主から1ヶ月分全額を受領できる)。

- 4 従って、借主から仲介を頼まれた際に「借主が払う仲介手数料は1ヶ月分全額」との約束がないと、借主から1ヶ月分の仲介手数料をもらえない。

【小問2の答】

- 1 建物賃貸借の仲介手数料について、1ヶ月分の仲介手数料以外に、「貸主の依頼により行う広告料金」は仲介手数料以外に受領できる（報酬告示第9の①の但書）。
- 2 「貸主の依頼により行う広告料金」とは、貸主が早く借主を見つけたいため、特に仲介業者に依頼して行う広告を意味し、例えば、仲介を依頼された貸主側業者が、自社のホームページや店頭広告をすることはこの「貸主の依頼により行う広告」には該当しない。
- 3 また、貸主側業者が、チラシなど他の広告業者に広告料金を払って広告するのが通常である場合、その広告料金が、「仲介手数料でまかなうのが相当でない多額の費用を要する特別の広告料金」を意味すると判示する裁判例（東京高裁昭和57年9月28日判決）もある。
- 4 従って、広告業者に実際に広告料を支払っていないのに、借主が支払う1ヶ月分の仲介手数料は客付け業者が受領し、貸主側業者は貸主から「広告料」として家賃1ヶ月分を受領すると、この「広告料1ヶ月分」の受領は、宅建業法（報酬告示）違反である。
- 5 宅建業法（報酬告示）違反になるかどうかとは別に、貸主に「仲介手数料の他に1か月の手数料が必要である」と貸主Aに説明し、了解を得ておかなかったことでトラブルになることもあります。

【小問3の答】

- 1 「AD」とは、「advertisement(アドバタイズメント)」の略で、日本語に訳すと「広告、宣伝」の意味。
- 2 「AD100%」とは、広告料1ヶ月分の全部（100%）を借主を見つけた業者（客付け業者）がもらえるという意味。この広告料は貸主オーナーがもらう礼金等から払われることになる。
- 3 結局、借主を見つけた業者（客付け業者）は借主からも1ヶ月分の仲介手数料をもらう（借主から事前承諾を得ている場合）ので、「AD100%」なら、借主を見つけた業者は2ヶ月分の手数料をもらうことになる。
- 4 客付け業者が特別な広告料に該当する広告をすることはないから、「AD」は宅建業法違反となる。

第2章 契約締結

第1 18歳の学生がアパートを借りる場合の契約者・連帯保証人

【問6】18歳の未成年者が、大学に入学したので1人で上京しアパートを借りようとしているアパートの賃貸借契約はどのようにすればいい？

【答】

- 1 18歳の未成年者を借主として契約し、両親には同意してもらう。
- 2 売買と異なり、18歳の未成年者を借主とするのは次の理由による。
 - 1) 不動産の売買と異なり、アパートの賃貸借契約を締結させるために、両親を遠くから来させるのは営業上不利になる。
 - 2) 父親を借主とすると、重要事項説明のために上京してもらう必要があるが、18歳の未成年者を借主とすれば、上京した本人に重要事項を説明すれば手続きが簡単である。
 - 3) 家賃を滞納されたとき、明け渡しのためアパート内の動産を差し押さえる必要が生ずる場合がある（ただし、近時アパート内の動産差押を執行官がやってくれなくなった）。
 - 4) もし親権者の父親を借主とすると、アパートに住んでいない父親が債務者となるのでアパート内の動産を差し押さえることができない。これに対し、借主をアパートに入居する未成年者としておけば、入居している未成年者が債務者となるので、アパート内の動産を差し押さえることができる。
- 3 18歳の未成年者が借主となり、父親1人が連帯保証人になる場合、以下のようにA案またはB案で記載する。どちらでも子供が借主となる。
 - 1) A案（両親が親権者として同意する）

借主 ○○○○（18歳の未成年者が署名）㊞

上記未成年者の契約について同意いたします。

借主法定代理人親権者兼連帯保証人

父 甲野太郎 ㊞

借主法定代理人親権者

母 甲野花子 ㊟

2) B案 (両親が代理人として契約)

借主 ○○○○ (18歳の未成年者が署名せず㊟も押さない)

借主法定代理人親権者兼連帯保証人

父 甲野太郎 ㊟

借主法定代理人親権者

母 甲野花子 ㊟

4 【民法改正】民法の一部 (成年となる年齢及び婚姻適齢) を改正する法律

- 1) 2018年 (平成30年) 6月民法の一部 (成年となる年齢及び婚姻適齢) を改正する法律が、成立・公布され、2022年4月1日に施行されることが決まった。
- 2) この改正により、民法第4条 (成年) の成人年齢が18歳に引き下げられた。
- 3) 従って、2022年4月1日以降、新規に契約する賃貸借契約等については、18歳になっていれば、単独で有効な契約ができる。

第2 申込時の預り金の没収

【問7】借主希望者が、部屋を借りたいというので、仲介業者が1ヶ月分の家賃を預かって募集広告を外した。ところが、その後この借主希望者から、「ほかのところを借りることになったので、キャンセルして欲しい。ついては先日預けた1ヶ月分の家賃を返してほしい。」と要求された。預かった1ヶ月分は手付金として没収してよいか？

【答】

- 1 賃貸借契約の締結前であるから預かった1ヶ月分の家賃を没収することはできない。
- 2 手付とは、契約が成立したことを証する趣旨で、契約締結の際に当事者の一方から相手方に対して交付される金銭のことで、手付けが交付されれば解約手付と推定される (民法557条1項)。宅建業者が売主となって不動産の売買契約を締結する際に交付された手付は、解約手付けとみなされる (宅建業法39条2項)
- 3 賃貸借契約も有償契約であるため、手付放棄による解除が認められ、法律上

は手付金没収が理論的に可能である。

- 4 ただ、手付金を没収するためには、契約が成立していなければならない。手付金は契約成立と同時に支払われるお金で、手付金分だけ相手方に渡せば、理由を問わず自由に契約解除ができるという効果を当事者間の合意により与えるものだからである。
- 5 賃貸借契約が成立しているというためには、仲介業者は重要事項説明を行わなければならないし、賃貸借契約書（宅建業法では37条書面）を作成していなければならないが、本件では重要事項説明も行われていないし、賃貸借契約書も作成されていない。

そのため、賃貸借契約成立前に授受されたお金は手付金とはいえず、単なる預かり金（申込証拠金）にしかならない。そのため、手付金といえないお金は没収することができない。

民法第557条（手付）

- 1 買主が売主に手付を交付したときは、当事者の一方が契約の履行に着手するまでは、買主はその手付を放棄し、売主はその倍額を償還して、契約の解除をすることができる。
- 2 第五百四十五条第三項の規定は、前項の場合には、適用しない。

民法第559条（有償契約への準用）

この節の規定は、売買以外の有償契約について準用する。ただし、その有償契約の性質がこれを許さないときは、この限りでない。

【注】このように法律上は、賃貸借契約にも「手付解約」は理論的にはあり得るが、実務の慣行としては、賃貸借契約で「解約手付としての手付金」の授受はされていない。

第3 賃貸借契約後入居前キャンセルへの対処法

【問8】アパートの賃貸借契約を締結したが、その後、入居者が入居前のキャンセルを申し出た。貸主や仲介業者としては、一旦賃貸借契約が成立した以上、1ヶ月分の賃料を支払うことで即時解約を認める中途解約条項でしか処理できないと伝えた。ところが、まだ入居していないのに賃料1ヶ月分を支払わなければ解約

できないというのはおかしいとトラブルになった。このような場合に備えて、どのような特約を作っておけばよいか？

【答】

- 1 前問のような入居希望者の依頼があった場合に、長期間募集を止めたのに、入居希望者からキャンセルされてしまうような事態を防止するには、例えば今週の日曜日までといった期限を設けて、入居者募集のページや他の入居希望者の受付を停止する期間を限定しておく必要がある。
- 2 その結果、約束の期限までに賃貸借契約を締結したにもかかわらず、入居前にキャンセルの申出があった場合、入居者に発生する負担を軽減するために、通常の中途解約条項と異なり、入居前であることを考慮して、賃料の半月分を違約金とする以下のような条項を入れることが考えられる。

第〇条（入居前キャンセル）

本契約成立後、借主が本物件引渡前に第〇条に基づき本契約を解約した場合には、借主は、貸主に対し、以下の事項を承諾するものとする。

- ① 礼金は返金されないこと。
- ② 敷金から入居前キャンセルの違約金として、賃料の半月分を控除すること。

【注1】 この特約を定めなくとも、契約して借主が礼金を払えば、入居前キャンセルでは、礼金の返還義務はない。礼金は借家権設定（賃貸借契約締結）の対価（お礼）で、賃貸借契約が締結されて借家権が設定された以上、入居前にキャンセルされても、返還義務は発生しない。ただ、礼金を返還しないことを契約に明文で定めておいた方がトラブル防止になる。

【注2】 なお、本特約とは関係がないが、仲介手数料も、法律上は契約が成立している以上、返還義務はないといえ、仲介業者が強引な勧誘をした等の事情がなければ、キャンセルの責任が借主側にある以上、返還の必要はないといえる。ただ、仲介手数料も返還しないことは、媒介契約に明文で定

めておいた方がトラブル防止になる。

【注3】借主が入居前にキャンセルした場合には、礼金と仲介手数料で2ヶ月分を失うので、トラブル防止のため、入居前であることを考慮して礼金は返還すると定めてもよい。

第4 外国人であることを理由にする賃貸借契約の締結拒否

【問9】居住用のマンションの賃貸借で借主候補者は、賃貸借契約書の借主欄に署名・押印し、敷金、礼金、仲介手数料等を仲介業者に渡したが、入居予定者が外国人であることを理由に、貸主が申込審査の最終段階で賃貸借契約の締結を拒絶した。問題はないか？

【答】

- 1 そもそも外国人であることだけを理由に賃貸借契約の締結を拒絶することは不法行為になると考える。
- 2 国土交通省が公表している宅地建物取引業法の解釈・運用を行う際の基準となる「宅地建物取引業法の解釈・運用の考え方」の中でも、差別の問題については、以下のとおり規定している。

その他の留意すべき事項

1 宅地建物取引業者の社会的責務に関する意識の向上について

宅地建物取引業務に係る人権問題の最近の状況を見ると、一部において同和地区に関する問い合わせ、差別意識を助長するような広告、賃貸住宅の媒介業務に係る不当な入居差別等の事象が発生している。

宅地建物取引業は、住生活の向上等に寄与するという重要な社会的責務を担っており、また、人権問題の早期解決は国民的課題であるので、基本的人権の尊重、特にあらゆる差別の解消に関する教育・啓発が重要であることにかんがみ、同和地区、在日外国人、障害者、高齢者等をめぐる人権問題に対する意識の向上を図るため、宅地建物取引士等の従事者に対する講習等を通じて人権に関する教育・啓発活動のより一層の推進を図るとともに、宅地建物取引業者に対する周知徹底及び指導を行う必要がある。

- 3 本問については、以下のように、申込審査の最終段階で、貸主が入居予定者が外国人であることを理由に貸すことを拒否した事案で、慰謝料の支払いを命じた裁判例がある。

【参考判例】外国人であることを理由に賃貸借契約を拒絶して慰謝料の支払いを命じられた例（京都地判平19・10・2HP下級裁裁判所裁判例速報掲載）

《要旨》

1) 事案の概要

- ① 株式会社X1（借主）は、従業員であるX2を入居予定者として、Yの所有する新築賃貸マンションの一室を賃借するために、宅建業者Zに仲介を依頼した。入居予定者X2は、平成17年1月、所定の入居申込カード兼入居者カードの契約者欄に借主X1、入居者欄にX2の氏名、入居希望日欄に平成17年4月と記載して借主側仲介業者Zに提出した。
- ② 同年3月末、入居予定者X2は敷金、礼金、仲介手数料等合計47万円余を借主側仲介業者Zに支払い、借主側仲介業者Zの担当者は、その約1週間後に賃貸借契約書と必要書類（外国人登録原票記載事項証明書等）を貸主側業者Aの窓口に持参したが、貸主Yの意向を確認したうえで本件契約書等を受取ると貸主側業者Aに言われ、貸主Yの押印はもらえなかった。その後、借主側仲介業者Zは貸主側業者Aから、貸主Yは借主X1に本件物件を賃貸しないと告げられ、同日入居予定者X2にその旨を通知した。
- ③ 借主X1らは、敷金等を支払った3月末の時点で借主X1と貸主Yとの間で賃貸借契約が成立している、仮に、賃貸借契約が成立していないとしても、貸主Yは、入居予定者X2が外国籍であるという正当でない理由で本件賃貸借契約の締結を拒絶したのであるから、信義則上の義務違反に基づく損害賠償義務を免れない。借主側仲介業者Zは貸主Yに対し、外国人の入居を拒む意思を有しているか否かを確認すべき義務を負っていたにもかかわらずこれを行わなかったのだから、債務不履行に基づく損害賠償責任を負うなどと主張して提訴した。

2) 判決の要旨

- ① 最終審査段階で、貸主Yが賃貸しないとして賃貸借契約書に押印しておらず本件契約書が完成していないのであるから、本件賃貸借契約は成立していない。
- ② 貸主Yは、借主X1らが借主側仲介業者Zと共謀のうえ入居予定者X2の国籍を秘匿していたと主張するが、これを認めるに足りる証拠はない。
- ③ 貸主Yは、客観的に見て賃貸借契約の成立が合理的に期待される段階に至って、借主X1に対して十分な説明を行うことなく、一方的にその締結を拒み、しかも、契約締結を拒むことについて何らの合理的な理由がなかったのであるから、信義則上、借主X1が被った損害を賠償する責任を負

うものと解するのが相当である。

- ④ 認定の事実関係によれば、本件賃貸借契約は、入居予定者X2が日本国籍でないことを理由に、貸主Yが賃貸しないこととしたのであるから、貸主Yは、入居予定者X2に対し、不法行為に基づき、損害を賠償する責任を負うものというべきである。
- ⑤ 借主X1らは、借主側仲介業者Zが仲介業者として、賃貸人が国籍を理由に入居を拒む意思を有しているか事前に確認すべき注意義務を負っていたと主張するけれども、借主X1と借主側仲介業者Zが特約を設けた場合は格別、そうでない限り、借主側仲介業者Zは、そのような注意義務を負わないと解するのが相当である。賃貸マンションの所有者が、もっぱら入居申込者の国籍を理由に賃貸借契約の締結を拒むことは、およそ許されないからである。

3) 本事案の結末

本事例は、入居予定者が外国籍であることを理由に契約を拒絶する差別的な行為は許されないことを改めて示したものである。借主の主張した損害金の請求はいずれも棄却され、入居予定者の賃貸人に対する損害金の請求のうち慰謝料等の110万円が認容されている。

4 本件のような案件に対する対応

- 1) そもそも、オーナーや宅建業者には、契約締結の自由があるが、当然のことながら差別を助長する行為をしてはならず、外国人であることだけを理由に、賃貸借契約の締結を拒否することには問題がある。
- 2) 例えば、本人の収入が不確実であるとか、保証人が確かでないといった正当な理由があれば賃貸借契約の締結を拒否できる。
- 3) また本件では、1月に入居申込書を提出し、同年3月末に、敷金、礼金、仲介手数料等合計47万円余を借主が仲介業者Zに支払っている。借主側仲介業者Zの担当者は、4月初めに賃貸借契約書と必要書類(外国人登録原票記載事項証明書等)を貸主側業者Aの窓口を持参し、その直後、貸主は断っている。結局、借主側に借りられるという期待を持たせてしまったこともトラブルの原因と思われる。
- 4) 借主側業者は、賃貸募集の際に、本件のように、①入居申込みを長期間放置したり、②審査前に賃貸借契約書を作らせてしまったり、③敷金、礼金、仲介手数料等を受け取らない等の注意をすべきである。
- 5) さらに、入居申込書は、貸主側業者が作成し、「入居審査の後、賃貸借契約書を作成する。敷金、礼金などは入居審査が完了してから授受する。入居審査は結果だけ教え、その理由は教えない。」等の入居審査の事項を明記し

ておくべきである。特に借主が反社会的勢力の関係者であるような場合に、入居の拒否の理由を告げるとトラブルになることもあるので注意が必要である。

5 外国人に物件を貸す際のポイント

- 1) 身元確認書類として、以下のような書類の写しの提供を受けるとよい。
 - ① パスポート
 - ② 住民票
 - ③ 勤務証明書、在学証明書
 - ④ 就労資格証明書、資格外活動許可書
- 2) 外国人は、通常、連帯保証人を立てることが難しいため、保証会社を利用することになる。
- 3) 場合によっては、勤務先の会社や在籍している学校を借主としてサブリースすることで、会社や学校に実質的に保証してもらう方法もある。

以上