

## ルームシェアと賃貸契約・管理

賃貸不動産管理業協会

ルームシェアとは、最近広く一般的に知られている言葉ですが、建物賃貸借の目的物である1住居ないし1室を、特段の関係のない複数の者が、家賃等を負担しあって共同して居住し使用する形態になろうかと思います。

一つの賃貸物件に複数の者が居住するのは、家族が一緒に生活する場合や親類を同居人とする形などで以前から一般にみられたところですが、この場合には、単純に借主以外のものを同居人と位置づけ、借主との関係だけを考察すれば足りました。ところが最近では、より低廉な負担で住居を備えることができることを主たる動機として、友人同士や恋人同士が、さらには見知らぬ者同士が、一つの物件を借りて同居するケースも増えています。この場合、単に一人の借主と同居人という関係だけで整理することが困難な場面も想定されます。

本会会員からも、ルームシェアにおけるトラブル、あるいは対応方法といったお問い合わせが多くなってきました。また、空室対策の一環として本形態の採用を検討されている方もいると思われます。

今回は、まず、法律的観点からみたルームシェアをめぐる賃貸借契約・管理にあたっての留意点等を本会顧問の佐藤貴美弁護士に解説していただきます。

### 1 ルームシェアの態様

ルームシェアも、貸主との関係では、賃貸借契約であることに変わりはありません。ただし、契約当事者（借主）をどのように定めるか、シェアする者の立場をどのように位置づけるかによって、次の3つの方式に分けられます。

- ☐ A シェアする入居者のうちの1人が借主となり、その他の入居者は、契約当事者ではなく同居人となるケース。
- ☐ B シェアする入居者のうちの1人が借主となり、その他の入居者は、借主との間で転賃借契約を結んだ転借人となるケース。
- ☐ C 入居者全員が借主となるケース。

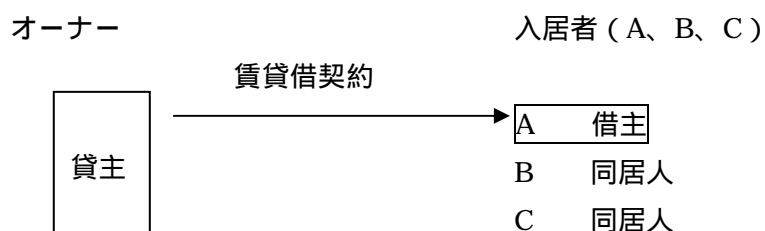
一般的にはAの形をとることが多いといわれていますが、媒介報酬との兼ね合いでCの形をとることもありえます。また、とくに契約後の入居者の追加変更に伴い、Bのケースになることも十分に想定されます。

以下にそれぞれのケースにおける法律構成や契約・管理実務上の留意点を整理してみましょう。

## 2 ルームシェアの法律関係と賃貸契約・管理上の留意点

A

シェアする入居者のうちの1人が借主となり、その他の入居者は、契約当事者ではなく同居人となるケース



### 法律関係の概要

このケースでは、借主以外の入居者は、同居人という立場になります。したがって、賃料の支払その他の賃貸借当事者としての責務はすべて借主とされた一人が負うということになります。他の入居者は借主ではありませんから、借地借家法の保護は与えられません。借主に債務不履行があつて借主との間で契約が終了すれば、他の入居者はその物件を引続き使用する権限を失い、明渡しが義務付けられます。

このように、法律関係としては明確ですし、通常の賃貸借契約と異なることはありません。実際の管理に当たって窓口は借主一人で、各種の通知や法律行為などは簡便ですみますので、賃貸契約・管理の立場からは簡明な取扱いといえます。ただし、借主以外の入居者は契約当事者とはならないため、借主が支払わない場合に他の入居者に直接請求することはできず、債権確保の観点からはデメリットがあります。

### 契約上の留意点

このケースでは、借主が一人特定され、その者のみが単独ですべての契約行為に携わることになります。

重要事項説明、東京ルールの説明等は、その借主一人に対してすれば足ります。

上記デメリットを回避し、賃料債権確保のために、他の入居者を連帯保証人としておくことが考えられます。

すなわち、借主が行方不明になったり破産した場合などを想定し、請求先や窓口を複数にしておくため、他の同居人を連帯保証人としておきます（連帯保証人の数や資格に制限はありません。）。この場合、賃貸借契約書上ですべての同居人を連帯保証人として記載し、署名押印してもらるか、同居人ごとに連帯保証合意書などを作成して

おくこととなります。

このようにしておけば、借主が家賃を払わなかったり、行方不明になったり破産したりしても、他の入居者が家賃債務を全額負担することになり、債権の回収が容易になります。これは、退去時の原状回復についても同様であり、原状回復費用について連帯保証人である他の入居者にも請求できます。

また、同居人の追加・変更は、連帯保証人の追加、変更と連動することになるため、当初同居人の氏名、数等を明確にするとともに、追加等がある場合に貸主の承諾を条件とすることが必要です。

他の入居者が仮に転借人と位置づけられると、**B**のとおり、転借人についても借地借家法上一定の保護が与えられ、仮に借主との間での契約終了手続をとっても明渡し完了できないことがあります。ところが、ルームシェアの場合、借主と他の入居者とは、その内部で賃料負担の取り決めなどがなされ、他の入居者から借主に対し一定額が支払われますので、外形的には転貸借とみなされる可能性もあります。したがって、借主以外の入居者は転借人ではないことを確認するとともに、同居人を追加する場合に転貸借と位置づけられることを回避するために、あらかじめ転貸借を禁止しておくことが考えられます。

#### < 参考特約条項例 >

- 1 頭書4に記載する同居人と乙との間には転貸借関係がないことを、甲乙は確認した。
- 2 頭書4に記載する同居人は、連帯保証人として、本契約から生じる乙のすべての債務につき連帯して保証するものとする。
- 3 同居人を追加する場合には、乙は甲に新しい同居人の氏名等を通知し、甲の承諾を得なければならない。
- 4 乙は、本物件の全部または一部を転貸に供することはできないのものとする。

#### 管理実務上の留意点

この場合における契約期間中及び終了時の管理においては、以下の点に注意が必要です。

##### 家賃滞納の場面

- ・ 滞納家賃の催告等は、原則借主一人に対し行えばよい。
- ・ 他の入居者を連帯保証人としている場合には、借主からの不払いや、借主と連絡がとれないときは、連帯保証人であるその他の入居者に対し請求する。最初から連帯保証人に滞納賃料全額を請求することもできる。

##### 契約終了の場面

- ・ 解除や更新拒否の通知等は、借主一人に対して行えばよい。

- ・ 任意で明渡しをしない場合の明渡しのための債務名義（判決等）は、借主一人を相手に取得すればよい。
- ・ 敷金は、借主に対し返還する。他の入居者が返還請求をしても、借主から代理権を与えられていない限り、応じる必要はない。
- ・ 原状回復の範囲の確認等の立会いを求めるのは借主のみでよい（全入居者を集める必要がない）。
- ・ 原状回復費用等の退去時費用の請求は原則として借主に対してのみ行えるが、他の入居者を連帯保証人としている場合には、連帯保証人である他の入居者にも請求できる。

#### 入居者の変更

- ・ 借主が退去する場合  
契約は終了する。したがって、他の入居者が引き続き入居を継続する場合には、賃借権の譲渡手続きが必要である。
- ・ 借主以外の入居者が退去する場合  
同居人の変更であり、契約そのものには影響を生じないが、同居人の追加変更を貸主の承諾事項としておく場合には、貸主の承諾が必要となる。

#### 借主と他の入居者との関係

借主と入居者との間の法律関係であり、基本的に賃貸借契約とは別の問題である。なお、ルームシェアを一つのシステムとして総合的に関与する場合には、借主と他の入居者との間で、

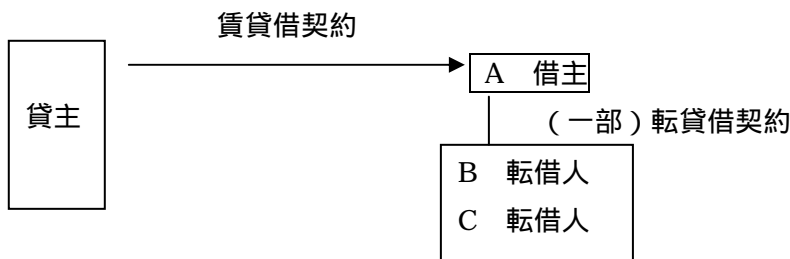
- ・ 家賃等の負担割合の取り決め
- ・ 借主に対する負担分の支払時期・方法の取り決め
- ・ 当該債務に係る連帯保証人の取り決め

等を行う（書面にしておくほうがトラブルの防止の観点からは望ましい）。

あわせて、一連のシステムを全入居者に明確に認識してもらうように説明しておくことも大切である。

B

シェアする入居者のうちの1人が借主となり、その他の入居者は、借主との間で転貸借契約を結んだ転借人となるケース



#### 法律関係の概要

このケースでは、借主以外の入居者は、借主からの転借人ということになります。

借主と他の入居者との間は賃貸借（転貸借）にあり、借主は他の入居者に対する負担分を賃料として支払請求が容易にできるなど、法律関係は簡明になります。

貸主の立場からも、他の入居者は転借人となり、貸主は、転借人に対し直接その負担分（転借料）を請求できますので（民法613条）家賃収納の場面では有利にみえます。ただし、あくまでも転借人に請求できるのはその者が借主に対して負担する転借料相当額であって、ルームシェアのような一部転貸借では、貸主が受けるべき賃貸借契約上の賃料全額には満たないことになります。

しかも、賃貸借契約が期間満了または解約によって終了しても、その旨を転借人に通知しなければ、契約終了を転借人に対抗できません。通知後6ヶ月経過してはじめて転借人との関係で賃貸借契約の終了を主張することができることになります（借地借家法34条）。

したがって、貸主及び賃貸管理の立場からは、法律関係や管理業務が煩雑になること（とくに退去時管理）もあわせ、デメリットがあることに注意が必要です。

#### 契約上の留意点

借主を一人特定し、その者が契約行為に携わることになります。

重要事項説明、東京ルールの説明等は、その借主一人に対してすれば足ります。

連帯保証人は借主一人について考えます。当初からの転借人（借主以外の入居者）を連帯保証人とすることも考えられます。

当初の同居人（転借人）の氏名、数等を明確にします。

他の入居者の追加については、法律関係の簡明化、転借人と同居人とが混在しないように、同居人としての追加は禁止し、「新たな一部転貸借」と位置づけて貸主

の承諾を条件とすることが考えられます。

< 参考特約条項例 >

- 1 乙は、頭書 記載の者に対し、本物件の一部を転貸借することができる。
- 2 乙が本物件の一部を新たに転貸借する場合には、甲の承諾を得なければならない。
- 3 乙は、前項の規定による転借人の追加以外の手段でもって、本物件を使用する者を追加、変更することはできない。

管理実務上の留意点

この場合における契約期間中及び終了時の管理においては、以下の点に注意が必要です。

家賃滞納の場面

- ・ 滞納家賃の催告等は、原則借主一人に対して行えばよい。
- ・ 借主からの不払いや、借主と連絡がとれない場合には、転借人であるほかの入居者に対し、転借料相当額を直接支払い請求することができる。
- ・ 他の入居者を連帯保証人としている場合には、連帯保証人との立場の他の入居者に対し、滞納賃料全額を請求することもできる。

契約約終了の場面

- ・ 解除や更新拒否の通知は、借主一人に対して行えばよい。
- ・ 期間満了及び解約による契約終了の場合は、転借人である他の入居者にも通知することが必要（契約終了の6ヶ月前までにしておく）。
- ・ 任意で明渡しをしない場合の明渡しのための債務名義（判決等）は、借主一人を相手に取得すればよい。
- ・ 敷金は、借主に対し返還する。他の入居者が返還請求をしても、借主から代理権を与えられていない限り、応じる必要はない。
- ・ 原状回復の範囲の確認等の立会いを求めるのは借主のみでよい（全入居者を集める必要がない）。
- ・ 原状回復等の退去時費用については、借主が負担するのが原則であるが、借主が支払わない場合等は、転借人であるほかの入居者も貸主との関係で直接原状回復義務を負い（民法613条）他の入居者にその全額を請求することも可能であると考えられる（賃料と違い、原状回復義務は不可分債務であって、貸主との関係ではいずれの転借人も全部義務を負う）。

入居者の変更

ア 借主が退去する場合

契約は終了する。したがって、他の入居者に賃借権の譲渡をしておくことが必要である（この場合、その者といままでの借主との間の転貸借契約は、混同により消滅する。その者と他の入居者との間には、転貸借関

係が引き継がれる。)

イ 借主以外の入居者が退去する場合

転借人の変更であり、契約そのものには影響を生じないが、特約がない場合には、貸主の承諾が必要である。

借主と他の入居者との関係

借主と入居者との間の法律関係（転貸借関係）であり、基本的に賃貸借契約とは別の問題である。なお、ルームシェアを一つのシステムとして総合的に関与する場合には、借主と転借人である他の入居者との間についても、

ア 転借料の定め、

イ 転借料の支払時期・方法の取り決め、

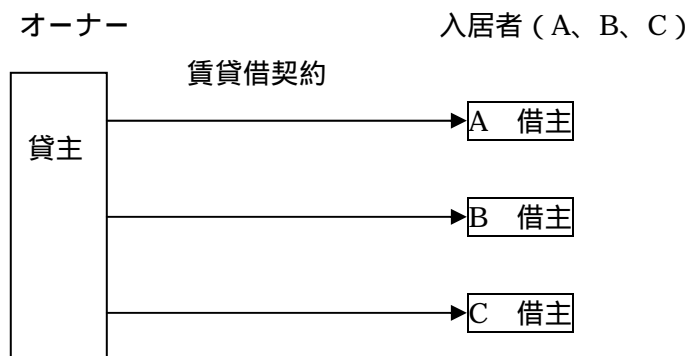
ウ 転貸借契約上の連帯保証人の取り決め

等を行う（書面で契約をしておくことがトラブル防止の観点からは望ましい）。

あわせて、一連のシステムを全入居者に明確に認識してもらうように説明しておく。

C

## 入居者全員が借主の場合



### 法律関係の概要

この場合、一つの物件につき借主が複数いて、その複数の借主が賃借権を準共有することになりますが、賃料債務（貸主からみれば賃料債権）は、性質上当然に「不可分債務」になると解されています（大判大正11・11・24判決）。

不可分債務には連帯債務の規定が準用され（民法430条）、貸主は、借主の一人に対し、または同時に若しくは順次にすべての借主に対し、賃料の全部または一部の履行を請求することができます（民法432条）。

また、借主の一人について生じた事情（時効消滅、特定の借主に対する債務免除等）は、他の借主に影響せず、貸主は引続き他の借主に対し、家賃等の支払を全額請求することができます（相対効の原則といわれます。民法430条・429条）。

したがって、この場合は、**A**、**B**と異なり、他の入居者を債権確保の観点から連帯保証人にするなどの手立ては基本的に必要ありません。ただ、反対に、すべての入居者が借主として契約当事者になることから、各種手続や管理の実施に当たり、原則としてすべての借主に対して行う必要があるなど、事務が煩雑になる点は留意しておくべきでしょう。

なお、この方式の応用として、すべての借主につき連帯債務の特約をするといった方法も考えられますが、その場合、相対効の原則が大幅に修正され（民法434条～440条）、例えば一人の借主に対する債務免除は、その持分相当額だけ他の借主に対する債務も免除したことになります（民法437条）ので、注意が必要です。

### 契約上の留意点

すべての入居者との間で契約行為を行う必要があります（契約書は1通でもかまいませんが、すべての入居者の借主としての署名押印が必要です）。



家賃収納等の管理業務の簡素化・明確化の観点からは、家賃支払・請求やその他の管理一般に係る窓口となる借主を一人特定しておくことが考えられます。

- 1 乙らは、同居人を追加することはできない。
- 2 乙らのうち、                は、乙らを代表して甲に対し賃料その他を支払うものとする。
- 3 乙らは、前項の                に対し、甲からの通知その他の受領権限を付与し、甲から乙らへの通知等は、前項の                に対し行えば、乙らすべてに通知したものとみなす。

- ・解除や更新拒否の通知等は、原則すべての借主に対してする必要がある。
- ・任意で明渡しをしない場合の明渡しのための債務名義は、すべての借主に対して取得する必要がある。
- ・原状回復の範囲の確認等の立会いは、原則すべての借主に求める。

- ・原状回復等の退去時費用については、賃料と同様に、一人に対し、または同時に若しくは順次にすべての借主に対し、賃料債務の全部または一部の履行を請求する。

#### 入居者の変更

入居者の変更は、その入居者との間の賃貸借契約を解除・解約し、新入居者との間で新たな賃貸借契約を結ぶ必要がある。

#### 借主と入居者との関係

借主と入居者との間の法律関係として、基本的に賃貸借契約とは別の問題である。

なお、ルームシェアを一つのシステムとして総合的に関与する場合には、借主間で、

ア 家賃等の負担割合の取り決め

イ 借主の一人が窓口として貸主に全額の賃料等を支払うことを決めているときは、他の借主からその担当者への負担分の債務の支払時期・方法の取り決め、

ウ 当該負担債務の連帯保証人の取り決め

等を行う（書面にしておくことがトラブルの防止の観点からは望ましい。）

あわせて、一連のシステムを全入居者に明確に認識してもらうように説明しておく。

### 3 まとめ

以上のように、ルームシェアにおいて発生しうる3つの法律関係につき、実務面での留意点等を整理しました。

結局のところ、賃貸管理の面から一番簡明かつ実務的にもやりやすいのは、**A**の方式ではないでしょうか。**B**における転借料相当額につき他の入居者にも直接請求できるということ、**C**における賃料全額をすべての入居者に請求できるということは、他の入居者（同居人）を連帯保証人としておくことにより、同等以上の効果が得られます。

ただ、いずれの方式を採るにしても、ルームシェアを前提に物件を賃貸に供する場合には、それぞれの方式により法律関係や実務上の取り扱いが異なりますので、契約段階でいずれの方式かを明確にして、それにあった契約・管理を行うことが大切です。空室対策等を視野にいたしたルームシェアに対応した賃貸システムを運用される場合の参考にいただければ幸いです。