

## 第 372 回月例会・報告概要

開催日：2019 年 6 月 15 日（土曜日） 10：00～

報告者：大 島 一 悟（大阪経済法科大学）

テーマ：民泊の法律構成と法的課題

報告者コメント：近年、外国からの観光客増加などの影響もあり、一般の民家を宿泊場所として提供する民泊の増加やそれをめぐる問題点などがニュース等で報道されています。民泊には様々なメリットがあるとされていますが、違法な民泊や近隣住民とのトラブルなど、課題もあると思います。そこで、本報告では民泊の法律構成と民泊をめぐる法的な課題を整理してみたいと思います。

-----  
報告概要：

### 1. はじめに

- ・宿泊サービス（業）としての民泊→旅館業法との関係
- ・民泊の意義——①経済的意義（安価な宿、物件の活用など）、②社会的意義（地域の安全確保、観光産業活性化など）、③文化的意義（異文化体験など）
- ・民泊の問題点——①インターネットを介在したヤミ民泊、②施設の衛生面・安全面の管理、③近隣住民とのトラブル

### 2. 民泊の法律構成

#### （1）民泊の分類

- ・適用法令による分類——①旅館業法の許可を取得した民泊、②特区民泊（旅館業法の特例）、③民泊法（住宅宿泊事業法）

#### （2）民泊の法律構成

- ・ホテル等の宿泊契約——混合契約説、賃貸借契約説  
→民泊の場合は、さまざまな形態がありうる

### 3. 民法から見た民泊をめぐる法律構成

#### （1）近隣住民とのトラブルの場合の責任

- ・マンションの専有部分での民泊事業で問題
- ・住宅宿泊事業での宿泊者に対する利用方法説明義務（法 9 条 1 項）、周辺住民による苦情等への対応義務（法 10 条）

#### （2）賃貸借契約の目的物件を貸主に無断で転貸した場合の責任

- ・賃貸物件での借主による民泊事業の場合
- ・無断転貸禁止（民法 612 条 1 項）の可能性

#### （3）マンションの区分所有者が行う民泊の問題

- ・区分所有者としての責務（区分所有法 6 条 1 項）
- ・管理規約の規定（大阪地判平成 29・1・13 平成 28（ワ）715 号事件参照）

### 4. おわりに

以 上