

サブリースに関する初の最高裁判断

借賃減額請求権行使の可否 示さず

三好弘悦

I 紛争解決の指針たり得るか

(1) 賃料保証のあるサブリース契約において、大手不動産会社等サブリース会社（賃借人兼転貸人）のオーナー（原契約の賃貸人）に対する借賃の減額（値下げ）請求権の行使は認められるのか。このことは、このころサブリース業界最大の紛争である。

(2) 一九八〇年代の中期以降、とりわけ大手不動産業者のビル賃貸におけるサブリースの割合は、景気拡大基調のなかで拡大の一端を辿った。しかし、例のバブル崩壊後は大型ビルの入居率が悪化し空室が目立つようになつた。そのうえ、賃料相場の落ち込みからテナント（転借人）向け転貸賃料も急速に下落した。テナントから契約更新を待たずにその賃料の減額を請求してくる事

態も珍しくなくなつた。

このような背景の変化にサブリース会社は、ビルオーナーに保証した賃料が払い切れないおそれが出たため、借賃の減額を求めた。これに対し、オーナー側は、賃料を保証しながらその減額は約束に反するし、減額に必ずればビル建設の借入れ資金の返済にも支障をきたすとして抵抗した。

(3) かくて、サブリースにおいて、借地借家法第三二条の借賃（増）減請求権の行使が認められるかを中心に借賃減額請求訴訟が頻発した（清水俊彦弁護士・判例タイムズ九九九号七六頁以下等参照）。学界も、賃借不動産の転賃とは、

「民法の教科書を読んで形成されるイメージでいえば、みずから当該不動産を使用収益する目的で借りている賃借人が、その後の事情の変化によってみずから

使用する必要がなくなつたとき、賃借人の承諾を得て、または、得ないで行うものである。

ところが、複雑化した取引社会は、まったく別個の転賃の類型を生み出した。そして、いわゆるバブル経済の進展によって、そのような転賃の類型は急増し、バブル経済の崩壊によって、今度は深刻な法律問題を引き起こした（道垣内弘人東大教授 NB L第五八〇号二七頁）とい

う。

このように、サブリースと呼ばれる不動産事業は、その借賃減額請求ひとつをとらえてみても、これまでにもみられない紛争を生派生させたといえる。それは、法律家の世界でも想定していなかつた問題を提起させられたのである。かくて、この問題をどう解決すべきかをめぐって、裁判所も学者も、

そして当事者である業界も模索し続けてきたのである。

(4) このような状況の中で、このほど平成四年九月一二日最高裁判所の決定(最決)が出たが、まずその前提となる原審の東京高判(平一三・三・二八判決)の要旨をごく簡単に紹介しよう。

(東京高判 平一三・三・二八 要旨)

本件予約契約における本件改定条項は、その文言のとおりX(原告・控訴人三井物産)、Y(被告・被控訴人千倉書房)が協議(合意)により賃料を改定できる旨定めたものに過ぎず、当事者の一方的な意思表示で賃料改定できる旨の形成権を創設するとの合意とは解されない。そして、Xの本件減額申入書には、本件改定条項に基づき賃料改定を提案する旨記載されているから、その交付は、形成権としての減額請求ではなく、Yに対する協議の申入れに過ぎないと認められる。

さらに、その後の暫定契約締結に至るXのYに対する交渉経緯等を考える

と、Xが本件減額申入書の交付をもって借地借家法三二条による減額請求権を行使したのとも認められない。よって、XのYに対する借賃の減額は認められない。

(5) さて、今回の最決に係る訴訟は、数あるサブリース訴訟のなかで、「物産サブリース訴訟」ともいわれている事案である。三井物産が千倉書房からサブリースした東京の六本木ビルについて、サブリース会社物産からオーナー千倉書房に対する借賃減額訴訟の最高裁判断である(平成一三年(オ)第一一〇八号・同(受)第一〇八四号建物賃料改定等請求事件 第一小法廷)。

この最決は、現在のところ公刊物には登載されていないと思われるので、ご紹介する(一部省略)。

(最高裁)

平成一三年(オ)第一一〇八号
平成一三年(受)第一〇八四号

決 定

上告人兼申立人 三井物産(株)
被上告人兼相手方 (株)千倉書房
上記当事者間の東京高等裁判所平

成一一年(ネ)第四三六四号建物賃料改定等、敷金等請求事件について、同裁判所が平成一三年三月二八日に言い渡した判決に対し、上告人兼申立人から上告及び上告受理の申立てがあった。よって、当裁判所は、次のとおり決定する。

主 文

本件上告を棄却する。
本件を上告審として受理しない。
上告費用及び申立費用は上告人兼申立人の負担とする。

理 由

1 上告について
民事事件について最高裁判所に上告されることが許されるのは、民訴法第三二二条一項又は二項所定の場合に限られるところ、本件上告理由は、理由の不備・食違いをいうが、その実質は事実誤認又は単なる法令違反を主張するものであって、明らかに上記各項に規定する事由に該当しない。
2 上告受理申立てについて
本件申立ての理由によれば、本件は、民訴法三二八条一項により

受理すべきものとは認められない。
よって、裁判官全員一致の意見
で、本文のとおり決定する。

平成一四年九月一二日

最高裁判所第一小法廷

(6) この最決は、結局、サブリース会社側のオーナーに対する借賃の減額は認めなかった。しかれば、この最決で、かのサブリースをめぐる借賃減額請求の紛争につき解決の指針が得られたといえるのであろうか。ところが、これが必ずしもそうではない。というのは、この最決は、サブリース最大の争点であるサブリースにも借地借家法三二条の借賃減額請求権の行使が認められるかについては、直接には答えていないからである。最高裁の判断が待たれ、それは物産サブリース訴訟の最決として出たが、その判断をどう解されるべきかをめぐって、業界にまた新たな波紋を生じさせているのである。

(7) このように、最高裁が大方の期待を裏切って肩透かしをくわしたのは、民事訴訟法上からは理由があることのようにだ。最高裁は、かつて憲法判断、法令解釈の統一という機能を果たす必要があるにもかかわ

らず、濫上告ともいうべき実質的に上告理由のない上告事件のために十分にその機能を果たすことができない状態に陥っていた。そこで、その解消のため、(平成八年)改正民訴法は最高裁への上告を制限した。その結果、最高裁へ上告できるのは、①原判決に憲法の解釈の誤り、その他憲法違反があることを理由とする場合及び②判決裁判所の構成の違法など絶対的上告理由に限定されている(同法三二条二項二項)。これ以外の法令違反については、③上告受理の制度が導入され、申立てに基づき、最高裁は、原判決に最判に相反する判断がある事件、その他の法令の解釈に関する重要な事項を含むものと認められる事件について、上告審として受理することができるとされたのである(同法三一八条一項)。

ところが、最高裁は、物産サブリース訴訟については、①「上告理由は、理由の不備・食違いをいうが、その実質は事実誤認又は単なる法令違反を主張するものであつて」上告をすることは許されないとして上告を棄却した。そのうえ②上告受理の申立てについても、その申立て理由では「受理すべきものとは認められない」として不受理の決定をした。かくて、本件訴訟の最高

裁での上告審は、書面審査だけで口頭弁論も開かれずに終決したもののようである。

(8) このように最高裁で上告が棄却等されたのは、本件物産サブリース訴訟の争い方の変化に由来している。というのは、本件訴訟の第一審東京地裁(平八ワ第一八六一七号・同ワ二四〇七〇号)では、借地借家法三二条の借賃減額請求権の適用の有無という(判決は適用あり)法規の解釈適用という法律問題が審判された。ところが、控訴審の東京高裁(平一一(ネ)第四三六四号)では、一審での法律問題は避け、訴訟戦略上の理由からか、事実の存否の確定に関する事実問題に摩り替えた。

千倉書房は、二審の弁論の最終段階で、「物産は、千倉書房に対し、借賃減額のため、合意を取り付けるべく協議の申込みはした」「借賃協議の申込み」と「借賃減額請求」とは同視できない。したがって、物産は、千倉書房に対し借地借家法三二条の借賃減額請求はしたとはいえない」との主張を追加した。その結果、高裁判決は、要するに、「物産側は、賃貸借条件の改定条項に基づきオーナー側に協議の申入れをしたに留まる。それ以上の賃料減額改定自体を内容とする意思表示(形成権の行使)をしたのか否に

については、(減額の請求はして)なかった」とし、借地借家法三二条の適用の可否という法律問題については判断せず、借賃減額の協議(合意)は整っていなかったとする事実の認定をしただけで借賃の減額を認めなかった。

ご存知のように、控訴審は第二の事実審であるのに対し、上告審は法律審である。この結果、控訴審で法律問題を避け、事実問題に絞って争い判決を取りつけると、本件訴訟のように「最後に(まだ)最高裁がある」とは必ずしもならないことになる。

(9) 今回の決定により最高裁がサブリース会社の借賃減額について、必ずしも積極的な(減額を認めるといった)姿勢はとっていないことは窺い得る。しかし、借地借家法三二条の借賃減額請求権や借地借家法そのものの適用の可否等、サブリース紛争についての解決の指針を最高裁に求めるとすれば、さらなる判断を待つしかない。

最高裁にまで持ち込まれているサブリース訴訟は、本件の三井物産VS千倉書房のほか、①住友不動産VS横浜倉庫、②住友不動産VSセンチュリータワーと③三井不動産販売VS一個人の三事件が係属中と聞く。

そこで、今後指針たり得る最判が下され

ることを期待したい。

II サブリースと借賃の減額請求

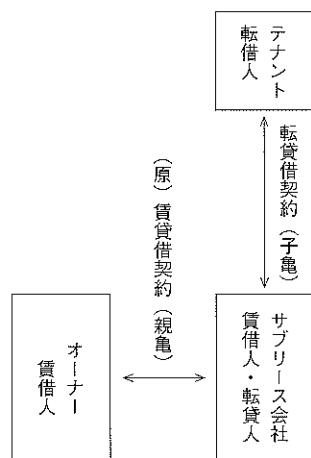
1 サブリースとは

以下は、高等裁判所の判決や学説等に基づいて論ずることになるが、そもそも、サブリースとは、宅建業者等が土地所有者にビルを作らせたうえで、ビルをオーナーとなつた土地所有者からそのビルを一括して賃借し、テナントを募つて転貸する事業形態をいう。サブリース会社は、この原賃借と転賃借との賃料の差益を利益にすることを元来予定する。他方、オーナーは、原賃借契約等に最低保証賃料の条項を盛り込み、安定収入の確保を図る。かくて、サブリースは、土地の所有権及び新たに建設される建物の所有権を、元来の土地所有者(オーナー)に残したままサブリース会社が不動産賃貸借事業のノウハウとテナントの賃料滞納分を実質的に保証し、空室の危険を回避するなどのリスクを負担することによって行う事業受託なり共同事業等と解されている。

2 転賃借(また貸し)そのものか

かくて、サブリースでは、サブリース会社が建物所有者(オーナー)から建物を賃貸目的で賃借し、自らが転賃借人となつてテナント(転賃借人)に賃貸する民法六一二条が規定する転賃借(また貸し)システムを一応とる。

いわば、親亀の上に子亀が乗る恰好になる。転賃借では、(原)賃借借と(転)賃借という二つの賃借借の契約関係が重なりあっているのである。



ところが、サブリースでは、特に親亀にあたる賃借借が、民法の定める賃借借そのものではないのではないかといわれる。子亀の転賃借は、典型的な賃借借であるのが通例であるが、親亀の方となるとどうか。実態も、賃借人・サブリース会社は、大半がわが国を代表する大手不動産業者で巨大

な企業であり、一括して借り上げたうえ転貸し、自ら使用するものではない。確かに「オーナーがサブリース会社に収益をなさしめることを約し、これに対し借賃を支払うことを約している（民法六〇一条）」以上、少なくとも賃貸借の一種であることは否定しえない。しかし、サブリースは、その典型例とは相違するところがあることも否めないといわれている。

この結果、サブリースは、事業受託なり共同事業と解されることのほか、複合的（混合）契約ととらえられたりしている。さらに元東大教授平井宜雄当機構会長は、賃貸借のような継続的契約は、市場型契約と組織型契約とに区分して検討すべきことを説かれる（「いわゆる継続的契約に関する一考察」日本民法学の形成と課題（下）七一七頁以下）。この説を前提にすれば、サブリースにおけるオーナーとサブリース会社との間には、民法の想定している典型的賃貸借とは、かなり異質のものであり、これを組織型契約の一つとして扱えることが許されるであろうといわれている（鈴木祿彌東北大名誉教授、ジュリスト一一五一号九三頁）。

そして、鈴木教授は、「このように見てゆくと、孤立的に存在する個々の取引を一つ

ずつの法的表現である市場型契約についてはかなり異なっており、個々の取引の基礎をなしている組織そのものを構成している組織型契約については、社会の組織の根本を維持してこれを堅固ならしめるべき以上、当事者がこの契約の各条項を遵守すべきであるのみならず、一般の第三者そしてさらに裁判所でさえ、当事者が自治的に樹立したこの組織のためのルールは、よほどの理由がないかぎり、みだりに干渉を加えてはならぬことが、取引社会の原則だ、ということが出来る。」と結論づけていられる（前掲）。

このようにサブリースは、典型的な賃貸借とは異質のところがあるのではないかというところが、サブリースに借地借家法三二条の借賃の減額請求権の行使が認められるか否かの争いの底流にある。

3 借地借家法三二条の借賃増減額請求権とはサブリースで、最も問題になっているのは、サブリース会社は最低保証賃料の約定があるにもかかわらず、賃貸人（オーナー）に対し借賃の減額を請求することは認められるか否かについてである。この争いの中心にあるのが、サブリースについての借地

借家法三二条一項の借賃増減請求権行使の可否である。

借地借家法三二条一項は、借賃が「土地若しくは建物に対する租税その他の負担の増減により、土地若しくは建物の価格の上昇若しくは低下その他の経済事情の変動により、又は近傍同種の建物の借賃に比較して不相当となつたときは、契約の条件にかかわらず、当事者は将来に向つてその額の増減を請求しうる」と規定する。この借賃の増減請求権は一種の形成権と解されている。したがって、裁判所に訴えてはじめて増減されるということではなく、増減請求の意思表示が相手方に到達すれば、それによつて借地借家法三二条所定の事由がある限り、以後賃料は相当額において増減したものであるのである。（最判三一・九・三三）

賃料の増減については、賃貸人と賃借人の両当事者間で協議がなされるのが通例である。しかし、具体的な額について一致が得られない場合には、一方当事者の一方的な請求によつて、新しい賃料額が形成され、値上げ又は値下げされたことになる。この相手方の合意が得られていない新家賃につき、増減後の賃料の確認や増減後の賃料の支払あるいはその債務の不存在確認等の確

定を求めるには、調停を前置したうえ最終的には裁判所に確定してもらおうという仕組みになっている。(借地借家法三二二条等)。

4 借賃増減請求の可否

さて、この借地借家法三二二条の借賃減額請求がサブリース契約にも適用されるか否かである。適用されるとすれば、サブリース会社が賃貸人オーナーに借賃の減額を請求をすれば減額になる。

そこで、サブリース契約への借地借家法三二二条の適用の可否について、サブリースの法的性質や賃料保証条項とも関連づけられ見解が分かれている。それらのあらましを紹介する。

① 借地借家法三二二条適用否定説(減額不可)

サブリースの事業受託なり共同事業等であるという契約の実態からすると、サブリース会社とオーナー間は賃貸借契約ではない。したがって、借地借家法は適用されない。仮に借地借家法の適用を全面的に否定しないとしても、少なくとも同法三二二条は適用されないとする(サブリース会社の借賃の減額請求は認めない)。

② 借地借家法三二二条適用肯定説(減額可)

賃料を対価として建物を使用収益させる

関係があれば、借地借家法、ひいては同法三二二条が例外なく適用される。借賃不減額特約である賃料保証条項は無効であるとする。

③ 折衷説

サブリースは、基本契約を上部契約、建築請負契約や賃貸借契約、準委任契約等を下部契約とする複合契約である。その各部分については、それぞれに関連する法律が適用になる。そこで、賃貸借部分には、借地借家法が適用になる。しかし、サブリースではリスク保証的な性格を備えていることを考慮し、借賃減額請求が認められる借地借家法三二二条一項の従前の借賃が「不当となったとき」とは、「極端な事態が生じたとき」に限られる。今回のバブル経済崩壊は、極端な事態とは解されないとする。

その他にも、賃料保証Ⅱ担保給付説とも説かれている。サブリース会社が賃料保証をしていることからすると、サブリース会社が借賃の減額請求をすれば、直ちにその穴埋めの補填をしなければならないことになっているはずであるとする。したがって、借賃を減額してもその減額分を埋めなければならぬこととなると、結果として、借地借家法三二二条の適用を否定したのと同じになるとする。

5 判例の動向

このようなサブリース紛争について、高等裁判所はどのような判断を下していたのだろうか。今回の物産サブリース訴訟の被告である千倉書房の代理人升永英俊弁護士が東京高裁の集積された九つの判決を要約されている(金融法務事情一六五五号一頁)。それをもとに以下判例の動向を紹介する。

(1) 当初の三つの高裁判決 ①東京高判平一

○一・一二・三住友不動産VS美倉不動産、②東京高判一〇・一二・二五ビルディング不動産VS松居、③東京高判平一・二・二三住友不動産VSアイ・エフ・イー)は、さしたる議論をすることもなくサブリース契約に対し、借地借家法三二二条を適用し、大幅な賃料減額を認めた。

(2) ところが、④東京高判平一・一〇・六

丸井VS協和地所は、転貸目的でない賃貸借契約の事案である。サブリース契約ではないので、本来ならば借地借家法三二二条の賃料減額を認めることになりやすいのに、借地借家法三二二条の賃料減額を認めなかった。⑤東京高判平一・一〇・二七住友不動産VS横浜倉庫は、借地借家法三二二条の賃料減額請求を認めた。しかしながら、⑥東京高

判平一・二・一・二五センチメートルタワーVS住友不動産では、三年ごとの賃料値上げは認められないが、当初家賃のレベル以下への賃料減額も認められないとした。⑦ 東京高判平一・二・一・二二森ビルVS個人(ただし傍論)、⑧ 東京高判平一・三・三・二八三井物産VS千倉書房、⑨ 東京高判平一・四・三・五三井不動産販売VS個人は、賃料減額を認めなかった。

(3) このように直近の六つの東京高裁判決は、⑤を除いて、すべて今回のバブル経済崩壊という経済変動があっても、サブリース契約上の約束された賃料を、支払うことを命じている。サブリース会社の借賃減額を認めなかった。

(4) これら九つの東京高裁判決のなかで、四件(⑤、⑥、⑧、⑨)のみが最高裁判所に上告、上告受理の申立てをされた。その現在係属中の四つの最高裁事件でのトップパートナーとして、⑧の上告、上告受理申立受理について最高裁の判断が最小決平一四・九・一二として下されたのである。

Ⅲ おわりに

この最決は、要するにI(6)および(7)で既述

したように、法律審である上告審たる最高裁は、「借賃の減額の請求」という意思表示があったのか否か、それともそれは単なる「賃料協議の申込み」に止まるのか、といった事実問題についてはとり上げないとして棄却している。サブリース業界は、サブリース契約にも、借地借家法三二条の借賃減額請求権の適用があるのか否かにつき、最高裁の判断を待たずを飲んで待っていたはずである。それにしては、この最決は肩すかしであった感は否めない。したがって、サブリース紛争の解決の指針を得るための視点からすると、今回最決は、サブリース訴訟においても法律問題を避け事実問題につき争えば高裁まではともかく最高裁の判断は回避しようといった教訓に止まるのではないか。

かくて、サブリース訴訟については、今後とも最高裁判所の動向に注目していく必要がある。

(調査研究部研究課長)