

的保護を受けるには値せず、民法九三条但書の適用ないしは類推適用により、その返還を求めるとは許されない」として、原判決を取り消し、Xの請求を棄却した。

そしてXはこれを不服として上告した。

## 二 判決の要旨

上告審は、「所論の点に関する原審の認定判断は、原判決挙示の証拠関係に照らし、正当として是認することができ、その過程に所論の違法はない」として、上告を棄却した。

## 三 まとめ

一般に、名義を貸して契約を締結した場合、名義貸与者はその責任を逃れないとするのが通例であるが、本件判決は、名義貸しであることを銀行が知っていた場合、名義貸与者の責任を否定したものである。注目すべき判決であろう。

(調査研究部研究員)

# ●最近の判例から 賃料を保証したサブリース業者の 減額請求を認めなかった事例

(東京地判 平七・一・二四)

亀井 泰雄

本件事例は、いわゆるバブル最盛期に賃料保証の約束の下にマンションを建設し、一括賃貸したところ、借主のマンション業者がバブルが崩壊したとして、当初約束の賃料改定に応じないため、貸主が借主のマンション業者に対しその支払いを求めたものである。

本判決は、バブル崩壊による経済状況の変動はあるが、当該特約を無効と評価することは許されず、借主の賃料減額請求も認められないとした。

(東京地判 平成七年一月二四日 控訴 判例タイムズ 八九〇号 二五〇頁)

## 一 事案の概要

Xは、平成元年二月三日、Y社と、Xの所有する土地にYが五階建建物を建築し、Yが一括賃借して一二年間賃料収入を保証する旨合意した。

この基本合意に基づき、Xは、Yと代金三億一、五五〇万円で建物建築請負契約を締結し、同建物は平成二年三月完成した。

Xは、平成元年三月二日、Yと本件建物の賃貸借契約(①転貸目的、②期間平成二年四月一日から一二年間、③賃料は、最初の三年間月三〇九万一、七〇〇円。三年毎に見直しを行い、四、六年は一〇％以上、七、九年は六％以上、一〇、一二年は三％以上増額する。)を締結し、平成二年四月Yに賃貸して、Yがサブリース事業を開始した。

しかし、翌平成三年バブル経済が崩壊して、家賃相場が低落し、Yは、平成五年四月一日以降の賃料増額に応じなかった。

Xは、Yに対し、賃貸借契約に基づき、差額分の支払いを求めた。

Yは、①自動定率増額の特約は借地借家法に違反して無効であり、②著しい経済変動が

あるから事情変更の原則の適用があり、③ Xの請求は権利濫用であり、④ Yは賃料の減額請求をした、と主張した。

## 二 判決の要旨

これに対して、裁判所は、①本件賃料増額に関する合意が自動定率増額の特約に該当するとしても、本件合意を前提として借地借家法所定の借賃減額請求権の行使は当然許されるから、強行法規性に違反するものではなく、②経済情勢が変動し、家賃相場が低落しているが、この程度では本件合意を無効とすることはできず、③また、本件請求が権利濫用となるものではなく、④ Xは、Yの収益保証を前提として、本件請負契約を締結して、銀行融資を受けたのであり、本件請負契約と本件賃貸借契約とは牽連性があるから、現時点において、Y主張の借賃減額請求を是認することはできないとして、Xの請求を認容した。

## 三 検討

本件は、Yが控訴している。

本件のように、バブル期に土地所有者に賃料保証をしてビルを建築させ、一括賃借を受けたが、バブル経済が崩壊して、賃料の減額を求めて争っている事例が多い。

本件判決は、この種紛争の最初の判例であろう。契約締結に至る諸般の事情を検討して、現段階では、契約を変更すべき理由はないとしたものである。注目すべき判決であろう。

(調査研究部調査役)

