

最近の判例から

サブリース契約の賃料の減額決定

(東京地決 平七・一〇・三〇)

橋本 行雄

サブリース契約の借主業者が賃料水準の下落により賃料減額請求の調停の申立てをした事案について、同請求は権利濫用に当たらないとして、民事調停法第一七条の調停に代わる決定で、同請求の一部を認容した事例(東京地裁平成七年一〇月三〇日決定 一部認容異議 判例タイムズ八九八号 二四二頁)。

一 事案の概要

借主業者Xは、昭和六二年、貸主Yから新宿の八階建ビルの三階以上を一括して借り受けることとし、賃貸借契約を締結した。同契約では、賃貸借期間二〇年、債務不履行以外の中途解約を禁止し、賃料額は二、三年ごとに改定する、とされていた。

賃料は、平成二年一〇月一日以降平成五年九月三〇日まで月額七、三四七万九、四五〇円(坪当り三万三、〇〇〇円)、同年一〇月一日以

降平成八年九月三〇日まで月額八、〇八二万七、三九五円(坪当り三万六、三〇〇円)とされていたが、平成五年一〇月の改定時に当分の間据え置くととの合意が成立した。

しかし、Xは、平成六年になって、バブル崩壊及び景気の低迷に伴う賃料水準の下落によって賃料が不相当に高くなったとして、借地借家法三二条に基づく賃料減額請求をし、Yを相手として、平成六年一〇月一日以降賃料月額五、四六三万七、一七四円の確認と減額の敷金三億二、八五四万二、三五二円の返還を求めて、調停を申し立てた。

Yは、本件賃貸借契約は借主業者が転貸収入と賃料債務との差額の取得を目的としたサブリースであり、契約書上賃料額が具体的に定められ、中途解約禁止条項もあることから、Xの申立ては、権利濫用であると主張した。

調停では、合意成立の見込みがないと考え

られたが、裁判所は、当事者双方が詳細な主張、立証をしていることを考慮し、民事調停法一七条に基づき、民事調停委員の意見を聴き、調停に代わる決定をした。

二 調停の要旨

- (1) 借地借家法三二条の賃料の増減請求については、その適用を排除することは慎重を期する必要があるところ、本件においては、平成五年の改定時賃料の定めがあるにもかかわらず当分据え置くととの合意が成立しており、また、本件賃貸借契約の締結時期が昭和六二年であること等をも勘案すれば、Xの減額請求を排斥することには疑義があり、Xの申立てが権利濫用に当たるとはいえない。
- (2) 本件建物の継続賃料は、利回り法によれば一平方メートル当り月額四、一三九円、スライド法によれば一平方メートル当り月額七、八〇〇円が相当であるが、周辺賃貸事例を対比し、諸事情を勘案して、一平方メートル当り月額八、五〇〇円が相当である。
- (3) Yの敷金の一部返還請求については、敷金の性格及び本件契約書において敷金返還時期は契約終了時点とすると定められていることからして、その理由はない。
- (4) 従って、本件賃料は、月額六、二五六万

六、九七〇円であることを確認し、Xのその他の申立てを放棄する。

三 まとめ

判例タイムズのコメントによれば、民事調停法の調停に代わる決定は、従来簡裁のサラ金調停事件で活用されて来たが、最近、賃料増減請求事件にも積極的に活用されていると
のことである。

この決定は、当事者の異議の申立てがあつたときは効力を失い、異議の申立てがないときは裁判上の和解と同一の効力を有する（同法一八条）。

本件は、Yが異議の申立てをし、Xが訴訟を提起したが、第一回期日までに本決定を踏まえてXY間で和解が成立した。

（調査研究部調査役）

最近の判例から

ビル設計契約に付随する賃料保証契約の不履行と準備行為協力義務

（東京地判 平七・一・一一）

森下 清人

オフィスビルの建築に際し、設計契約に付随して賃料保証契約が締結されたが、発注者の責に帰すべき事由により建築請負契約の準備行為が遅滞している場合において、請負人が賃料保証額の減額を申し入れ、催告を経ずに履行を拒絶したとき、請負人に賃料保証債務の不履行があり、その損害額は設計費用の三分の一であるとされた事例を紹介する（東京地裁平成七年一月一日判決 本訴訟容、反訴一部認容・一部棄却（控訴） 判例時報 一五五七号一〇八頁）。

一 事案の概要

Yは、中野区本町の所有地にオフィスビルを建築することとし、平成三年九月二十九日、Xと設計業務委託契約（代金二、八九七万三、九〇〇円）を締結した。同設計契約は、平成四年四月一三日完了した。

Xは、同契約締結の際、Yに対し、同ビル完成後の賃料に関し、賃料保証書（①賃貸料は月額坪当たり保証額二万一、〇〇〇円、②賃料増減率は二年毎六％増額、③賃貸料保証期間は十五年間、④建物のテナント回転・運営・管理はXが行う、等）を差しいれた。

Yは、平成三年九月二十九日、既存建物の解体工事及び鋤取工事について、Xと請負契約（代金一、一一七万五、五〇〇円）を締結した。解体工事は平成四年一月三二日完了した。契約当初、XY間では、平成四年一月頃ま

で基本設計及び実施計画を終え、同年二月内に建物建築工事請負契約を締結し、同年三月工事に着工して、平成五年三月末に工事を完了させる予定であった。

しかし、平成三年一二月下旬頃から、Yの親族間の意見の不一致が表面化し、Yの親族の一部が建築中止要請の内容証明郵便をXに