

三 まごめ

一審判決と二審判決が判断を異にすることになったのは、一審が「媒介契約解約後Aの新たな広告を見て交渉し、本件契約が成立したのであって、Xをあえて排除したとは認められない」としたのに対し、二審は、四月二十五日の解約後五月二〇日には「売主をDとして代金を二、五〇〇万円とした上、媒介手数料の名目で八一万円をAに支払う」旨の合意がなされたとし、YがXをあえて排除したとまでは認定しなかったが、Xは、本件契約に相当程度寄与していると判断した。

事実認定の問題であるが、二審判決の方が説得力があると思われる。

本判決は、AとDを一体としてとらえ、Aが実質的な売主と見ているようである。注目される判決である。

なお、本件においては、Yは、A及びDの訴訟参加を求めるときではなかったかと思われる。

(調査研究部調査役)

最近の判例から

(22)

サブリース契約と賃料減額請求

(東京地判 平九・六・一〇 判時一六三七一五九)

辺見 博

サブリース契約の賃貸人が賃料増額特約に基づき増額請求をした事案において、同特約はその後事情変更があるから効力を有さず、賃借人は賃料減額請求をすることができるとした事例(東京地裁 平成九年六月一〇日判決 控訴 判例時報一六三七号五九頁 判例タイムズ九七九号二三〇頁)。

一 事案の概要

不動産賃貸業者Xは、千代田区九段の本件土地(六六一・九一㎡)において、地主Aらと共同で、賃貸用オフィスビル(八階建 三、八三六・一〇㎡)を建築し、大手不動産業者Yがこれを二〇年間一括借上げして、第三者に転貸することとし、平成元年二月二二日、Yと賃貸借契約を締結した。

本件契約においては、月額賃料は五八七万七、二八七円(坪当たり三万四、〇〇〇円)と

し、二年ごとに七%値上げの賃料増額特約が設けられた。

本件建物は平成三年三月竣工し、Yが一括賃借して、転貸した。平成五年四月までは、全室入居していたが、その後テナントが賃料の低い他のオフィスビルに移転して、同年六月には全室空室となった。Yは、転賃賃料を坪当たり二万五、〇〇〇円に引き下げたが、平成七年二月まで一部空室が続いた。

Yは、Xに対し、賃料の据置き及び値下げを通知した。

Xは、Yに対し、賃料増額特約に基づく賃料の改定を求めて、本訟を提起した。他方、Yは、Xに対し、賃料の減額を求めて、反訴した。

二 判決の要旨

これに対して、裁判所は、次のように判決

を下した。

(1) 本件賃貸借契約は、いわゆるサブリース契約であるが、賃料を対価として建物を使用収益させるといふ本質において賃貸借契約として評価、解釈されるべきであるとし、

(2) 賃料自動増額特約は、有効であるが、借地借家法三二条の趣旨に鑑みると、契約締結後の経済事情に契約締結時において当事者が予想し得なかつた著しい変動があるなどとして、契約の前提となる事実を欠き、賃料自動増額特約をそのまま適用することが著しく不合理な結果となる場合には、事情変更の原則によって、賃料自動増額特約は効力を有しないことがあるとし、

(3) 本件においては、平成元年一二月の契約締結時点において、バブル経済が崩壊し、賃貸用オフィスの賃料水準の急激な下落が続くことを予測して、本件賃料増額特約を合意したとは認められないから、Xの請求は理由がないとし、

(4) 他方、賃料自動増額特約があつても、賃料の減額を相当とする要件があるときは、借地借家法三二条に基づき、賃借人において賃料減額請求権を行使することができるとして、

(5) 鑑定に基づき、平成五年四月一日以降月

六一五万五、八九七円、同年一〇月以降月五  
九万五、四二四円、平成七年四月一日以降  
月五〇三万二、三七四円であるとした。

### 三 まとめ

サブリース方式の賃料減額請求に関するト  
ラブルは増加しており、これを認めるもの(東  
京地判平八・六・一三判時一五九五―八七、  
東京地判平八・一〇・二八判時一五九五―九  
三、東京地判平七・一〇・三〇判時八九八―  
二四二、東京地判平七・一・二三判時一五五  
七―一一三)と、認めないもの(東京地判平  
一〇・三・二三判時九八〇―一八八、東京地  
判平八・三・二六判時一五七九―一一〇、東  
京地判平七・一・二四判時八九〇―二五〇)  
とがある。

減額請求を認めた方が多いが、個々の事案  
に即して、「契約成立の経緯」からして(東京  
地判七・一・二四)、あるいは「特段の事情が  
ない」から(東京地判平八・三・二六)とか、  
「信義則上」(東京地判平一〇・三・二三)認  
められないとするものがある。

今後の判例の積み重ねを見守りたい。