

最近の判例から

(14)

サブリース契約において賃料減額請求権が認められた事例

(最高判 平一五・一〇・二二 ホームページ最近の主な最高裁判決) 倉橋 秀夫

青山 節夫

いわゆるサブリース契約と称される契約で、借地借家法三二条一項による賃料減額請求権が認められるか否かが争われた事案において、当該サブリース契約は、建物の賃貸借契約であり同法三二条の規定は適用されうるとし、一方で賃料減額請求の当否及び相当賃料額を判断するに当たっては、当該サブリース契約において賃料額決定の重要な要素とされた事情等を十分に考慮すべきであると判示した事例(最高裁平成一五年一〇月二一日判決 平成一二年(受)第一二三号建物賃料改定請求事件、一部破棄自判、一部破棄差戻し ホームページ最高裁判所判例情報―最近の主な最高裁判決登載)

一 事案の概要

倉庫業者Xは、大手不動産会社Yの預託した敷金を建築資金として転貸事業用ビルを建

築し、Yがこれを賃借して転貸事業を行うとするサブリース契約による事業提案をYから受け、契約内容について交渉を進めた。そして、平成三年七月、XとYは、当該ビルの引渡し時期(平成七年三月予定)から期間二〇年間、原則として中途解約ができない、初年度賃料を年額一八億円、敷金二三四億円等の内容によるサブリース契約(以下「本件契約」という。)を締結した。本件契約には、二年ごとに直前賃料の八%相当額を値上げする(以下「賃料自動増額特約」という。)、急激なインフレ等経済事情の激変等の場合にはX・Y協議の上、八%を上回る値上げをすることができる、四年ごとに賃料を見直す、新賃料は、いかなる場合においても、見直し時の直前一年間の支払賃料額を下らない額とする等の条項が規定されていた。

Yは、建物完成直前の平成七年二月に、賃

料額が不相当になったとして、賃料を年額一〇億円に減額すべき旨の意思表示(以下「第一次減額請求」という。)し、さらに、同月未だに建物が完成し、引渡しを受けた後、平成八年七月に、八月以降賃料を年額七億二、四一八万円余に減額すべき旨の意思表示(以下「第二次減額請求」という。)をした。そして、Yは、Xに対し、借地借家法三二条一項の規定に基づき、第一次減額請求及び第二次減額請求により賃料減額の効果が発生したと主張したのに対し、Xは、本件契約は、事業契約であって賃貸借契約ではないから、同法三二条の規定は適用されないと争った。

第一審は、本件契約は、建物賃貸借契約の實質を備えておらず、同法三二条の適用は予定されていないとして、Yの賃料減額請求を棄却した。Yはこれを不服として控訴した。

第二審は、①本件契約の法的性格は賃貸借契約であって、借地借家法が適用されることは明らかであり、賃料自動増額特約等が存しても、同法三二条一項の規定に基づき賃料減額請求権を行使することができる、②第一次減額請求は賃料支払時期の前にされているが、事情変更の原則に基づく賃料減額請求であるから有効である、等としてYの請求を一部認容した。これに対し、Xは上告した。

二 最高裁判決の要旨

最高裁は、次のとおりの理由を示し、第二審の①の判断は是認することができるが、②の判断は是認することができないと判断した。

(1) 本件契約は、建物の賃貸借契約であることが明らかであり、借地借家法三二条の規定が適用されるものというべきである。本件契約には賃料自動増額特約が存在するが、借地借家法三二条一項の規定は、強行法規であって、賃料自動増額特約によってもその適用を排除することはできないもので、賃料増減額請求権の行使が妨げられるものではない。

なお、本件契約は、いわゆるサブリース契約と称されるもの一つとして、YがXの建築した建物で転貸事業を行うために締結したものである。本件契約における賃料額及び賃料自動増額特約等に係る約定は、XがYの転貸事業のために多額の資本を投下する前提となったもので、本件契約における重要な要素であったということができ得る。したがって、借地借家法三二条一項の規定に基づく賃料減額請求の当否及び相当賃料額を判断する場合に、衡平の見地に照らし、これらの事情は重要な事項として十

分に考慮されるべきである。

(2) 借地借家法三二条一項の規定に基づく賃料増減額請求権は、建物の使用収益が開始された後において、賃料の額が不相当となつたときに、将来に向かって賃料額の増減を求めるものと解されるから、使用収益開始前に賃料の額の増減を求めることはできないものと解すべきである。したがって、第一次減額請求を認めた第二審の判断は、破棄を免れず、また、第二次減額請求も、第一次減額請求による賃料の減額の帰するを前提として判断される以上、破棄を免れない。そして、第二次減額請求の当否等については更に審理を尽くさせるため、第二審に差し戻す。

三 まとめ

(1) 本判決は、いわゆるサブリース契約と称される本件契約について、建物の賃貸借契約であるとして借地借家法三二条一項による借主側の減額請求権を認める一方で、その減額請求を判断する場合には、本件サブリース契約の賃料額を決定する際の重要な要素となつた事情を、衡平の見地に照らし、十分に考慮すべきであるとして貸主側への配慮も示したものであるが、このことにつ

き最高裁は、さらに、次のとおり補足意見を加えた。

①いわゆるサブリース契約について借地借家法三二条の適用はないと主張する否定説は、契約書上の「賃貸借」との表示は単に形式的・表面的なものであるに過ぎず、それは「不動産賃貸権あるいは経営権を委譲して共同事業を営む無名契約」、あるいは「ビルの所有権及び不動産管理のノウハウを基礎として共同事業を営む無名契約」である等と主張するが、それらはいずれも、契約を締結するに至る背景の説明にとどまるもので、充分な法的説明とはいえないものであるか、あるいは、同契約の性質を建物賃貸借契約であると見ても、そのことと両立し得る事柄である。

②否定説の背景には、サブリース契約に借地借家法三二条を適用したのでは、当事者間に実質的公平を保つことができないとの危惧があると見て取れるが、法廷意見のとおりに、民法及び借地借家法の法システムの中においても、しかるべき解決法を見出すことが十分にでき、さらに事案によっては、民法における信義誠実の原則あるいは不法行為等の適用を考えて

いく可能性も残されている。

(2) これまで争われてきている一連のサブリース契約に関する賃料減額請求権行使の可否についての法律論に関し、最高裁の判断が待たれていたことについては、本誌第五三号四四頁以下のとおりである。

このたび、本判決とともに、二つの最高裁判決(①平成一五年一〇月二二日判決

平成一二年(受)第五七三、五七四号、敷金本訴請求・賃料相当額確認反訴請求事件、後掲参照事例二、②平成一五年一〇月二三日判決 平成一四年(受)第八五二号、建物賃料改定等請求本訴・収入保証額確認等請求反訴事件、後掲参照事例三)が出され、初めてサブリース契約への借地借家法三二条の適用を肯定し、賃料減額請求権の行使を可とする判断が示された。

これらの判決は、サブリース契約に関する問題について今後の指標となる重要な判決として注目に値するとともに、いずれも、原審へ差し戻して、賃料減額請求の当否、相当賃料額等の判断をさせることとしているので、今後の差戻審の行方に注目する必要があると考えられる。

^^ 参照 V V

RETIO
51号時裁

☒事例二(最高裁平成一五年一〇月二二日判決 破棄差し戻し ホームページ最高裁判所―判例情報―最近の主な最高裁判決登載)

一 事案の概要

不動産の管理、賃貸等を目的とするXとサブリース事業者Yは平成三年四月、同月竣工したX所有の高層ビルの主要部分をYに一括賃貸し、Yはこれを賃借して、自己の責任と負担において第三者に転貸し、賃貸用オフィスビルとして運用する内容の賃貸借契約(以下「本件契約」という。)を締結し、賃貸部分(以下「本件賃貸部分」という。)をYに引き渡し、敷金四九億円の預託を受けた。

本件契約には①賃貸借期間は本件ビルの竣工後一五年間、契約違反等のほかは中途解約できない、②当初賃料は年額一九億円余、③賃料は満三年経過毎に直前賃料の一〇%値上げする(以下「賃料自動増額特約」という。)、④急激なインフレ、その他経済事情に著しい変動があった結果、賃料値上げ率及び敷金が不相当になった時は、X、Yにて協議の上、賃料値上げ率を変更することができる、⑤Yが

賃料等を延滞したときは、Xは敷金をもって弁済に充当することができる、Yは敷金を補充しなければならない(以下「敷金充当条項」という。))との特約条項があった。

その後、いわゆるバブル崩壊により、Yは賃料の額が、一般のオフィス賃料相場と比較して不相当に高額となったことを理由に、借地借家法三二条一項に基づき平成六年二月以降数回にわたって賃料の減額請求をし、結果平成一一年三月から五億円余に減額すべき旨の意思表示をした。

これに対し、Xは、当初賃料の額が自動増額されたとして、敷金充当条項に基づき賃料の不足分を順次敷金から充当し、Yに敷金の補充を請求したが、Yは応じなかったため、提訴した。Yからは減額にかかる賃料額確認の反訴がなされた。第一審は借地借家法三二条の適用はないとしてXの請求を認容した。控訴審は本件契約は建物賃貸借契約の法形式を採っているが、実質は異なる性質を有する事業委託的無名契約であって、当然に借地借家法の全面的適用はないとして、当初賃料額を前提とする額で精算すべきものとした。そこで双方とも上告に及んだ。

二 最高裁判決の要旨

これに対して、最高裁判所は以下のような判断を下し、原審を破棄、高等裁判所に差し戻した。

(1) 本件契約における合意の内容は、XがYに対して本件賃貸部分を使用収益させ、YがXに対してその対価として賃料を支払うというものであり、本件契約は、建物の賃貸借契約であることが明らかであるから、本件契約には、借地借家法が適用され、同法三二条の規定も適用されるものというべきである。

(2) 本件契約には賃料自動増額特約が存するが、同法三二条一項の規定は、強行法規であって、本件契約の当事者は、賃料自動増額特約が存するとしても、そのことにより直ちに上記規定に基づく賃料増減額請求権の行使が妨げられるものではない。

(3) 本件契約は、Yの転貸事業の一部を構成するものであり、本件契約における賃料額及び賃料自動増額特約等に係る約定は、XがYの転貸事業のために多額の資本を投下する前提となつたものであって、本件契約における重要な要素であつたということが出来る。これらの事情は、本件契約の当事

者が、前記の当初賃料額を決定する際の重要な要素となつた事情であるから、衡平の見地に照らし、同条項の規定に基づく賃料減額請求の当否及び相当賃料額を判断する場合に、重要な事情として十分に考慮されるべきである。

(4) この減額請求の当否及び相当賃料額を判断するに当たっては、賃貸借契約の当事者が賃料額決定の要素とした事情その他諸般の事情を総合的に考慮すべきであり、本件契約において賃料額が決定されるに至つた経緯や賃料自動増額特約が付されるに至つた事情、とりわけ、当該約定賃料額と当時の近傍同種の建物の賃料相場との関係(賃料相場とのかい離の有無、程度等)、Yの転貸事業における収支予測にかかわる事情(賃料の転貸収入に占める割合の推移の見通し)についての当事者の認識等、Xの敷金及び銀行借入金返済の予定にかかわる事情等をも十分に考慮すべきである。

【事例三】(最高裁判平成一五年一〇月二三日判決 一部破棄差戻し、一部破棄自判、一部却下 ホームページ最高裁判所一判例情報―最近の主な最高裁判決登載)

一 事案の概要

サブリース事業者Yと個人Xは、昭和六二年、Xの所有する土地を含む土地上に共同でビルを建築してそれぞれの区分所有とし、同ビルのXの区分所有部分(以下「本件建物」という。)をYが賃借して転貸事業を営むことを計画した。

平成五年三月、YがXに対し一〇年間にわたり一㎡当たり月八、〇四七円の賃料を保証する旨の賃料保証特約(以下「賃料保証特約」という。)等と内容とする確認書を取り交わした。なお、上記保証賃料額は、Xが借入れを予定していたビル建築費用についての銀行融資の返済等を考慮して決定されたため、当時の賃料相場より高額なものとなつた。

Xは、平成七年三月、Yとの間で、本件建物について、賃貸期間を一〇年間とし、賃料を月一〇六四万円余(一㎡当たり八、〇四七円。ただし、平成七年六月までの賃料は免除する。)とする旨の合意(以下「本件契約」という。)をし、Yに対し、本件建物を引き渡した。XとYは、本件契約が期間満了、解約その他の事由により終了する場合には、転貸借契約における転貸人の地位をXが承継することを合意した(以下「転貸借承継合意」とい

う。

Yは、その後、Xと賃料額について協議したが、協議が調わなかったため、平成七年一月、Xに対し、同年一月分からの賃料を月五〇九万円余に減額すべき旨の意思表示をしたが、Yは、平成七年一月分及び同年二月分の賃料として、従来どおり月一〇六四万円余を支払い、平成八年一月分から平成四年二月分までの賃料として、月九四〇万円を支払った。

Yは減額された賃料額の確認と過払賃料の返還を求めて提訴、Xは賃料保証額の確認と未払額の請求で反訴した。

一審は借地借家法三二条の適用は肯定したが、Yの減額請求は認めず、Xの請求を認容した。第二審は同法の適用があることは明らかとしたが、Yの賃料増減額請求権の行使を認めなかった。そこでYが上告に及んだ。

二 最高裁判決の要旨

これに対して、最高裁判所は以下のような判断を下し、原審を破棄、高等裁判所に差し戻した。

(1) 本件契約が建物賃貸借契約に当たり、これに借地借家法の適用があるという以上、特段の事情のない限り、賃料増減額請求に

関する同法三二条も本件契約に適用があるというべきである。

(2) 本件契約には賃料保証特約が存し、Yの賃料減額請求は、同特約による保証賃料額からの減額を求めるものである。借地借家法三二条一項は、強行法規であつて、Yは、本件契約に賃料保証特約が存することをもって直ちに保証賃料額からの減額請求を否定されることはない。

(3) 本件契約は、不動産賃貸業等を営む会社であるYが、土地所有者であるXの建築したビルにおいて転貸事業を行うことを目的とし、Xに対し一定期間の賃料保証を約し、Xにおいて、この賃料保証等を前提とする取支予測の下に多額の銀行融資を受けてビルを建築した上で締結されたものであり、いわゆるサブリース契約と称されるものの一つである。そして、本件契約は、Yの転貸事業の一部を構成するものであり、それ自体が経済取引であることが出来るものであり、また、本件契約における賃料保証は、XがYの転貸事業のために多額の資本投下をする前提となつたものであつて、本件契約の基礎となつたものといふことができる。しかし、このような事情は、本件契約に借地借家法三二条が適用されないこと

する特段の事情といふことはできない。

(4) 本件契約に転貸借承継合意が存することによつて、Xが解約の自由を有するといふことはできないし、仮に賃貸人が解約の自由を有するとしても、賃借人の賃料減額請求権の行使が排斥されるということもできない。ただし、賃料減額請求の当否や相当賃料額を判断するに当たつては、賃貸借契約の当事者が賃料額決定の要素とした事情を総合考慮すべきであり、特に本件契約においては、上記の賃料保証特約の存在や保証賃料額が決定された事情をも考慮すべきである。

(調査研究部 調査役)