

最近の判例から

(15)

サブリース契約された共有建物の賃料の減額は
共有者全員の合意が必要だとされた事例

(東京地判 平一四・七・一六 金法一六七三―五四) 青山 節夫

サブリースとしての大規模共有建物の長期間の賃貸借契約において、賃貸人・賃借人間の合意によって賃料を減額する場合は、賃貸人である共有者の持分の過半数を有する者と賃借人の合意のみでは足りず、賃貸人である共有者全員の同意を得る必要があるものとした事例(東京地裁平成一四年七月一六日判決 請求一部認容 控訴 金融法務事情一六七三号五四頁)

一 事案の概要

平成三年一二月、JR駅前前の土地(面積約二、五〇〇㎡)の地権者二名(以下「参画地権者」という。)は、不動産の賃貸・管理業等を目的とするYとの間で、当該土地に一棵の建物(以下「本件建物」という。)を建築し、Yが一括して賃借し、第三者に転貸する事業について、①建築請負工事代金の額、②一括

賃貸借の予約、③賃貸借契約の成立日、④賃貸借期間、⑤賃料、⑥賃料の改定、⑦建築請負工事契約、賃貸借予約契約及び賃貸借契約の中途解約の禁止の確認等と内容とする「建物発注及び一括賃貸借予約契約書(事業委託契約書)」により契約(以下「本件事業委託契約」という。)を締結した。

参画地権者のうち本件原告となるX₁、X₂の五名(以下、X₁、X₂を総称して「X」という。)の共有持分の合計は、全体の一四・七六%であった。

平成六年六月、本件建物は竣工し、参画地権者は本件建物の各自の持分を引き受け、本件事業委託契約に基づき、Yとの間で、賃貸借期間を二〇年、賃料を月額・坪当たり一、五〇〇円等とする賃貸借契約(以下「本件賃貸借契約」という。)が成立した。

平成一〇年一月、Yは、参画地権者全員

に対し、本件建物の賃料を、同年一〇月にさかのぼって月額・坪当たり一〇、〇〇〇円とする旨の通知書を送付し、Xを除いた参画地権者は、Yの主張する賃料の減額に同意した。

平成一一年一月、Xは、Yに対して、従来どおりの賃料を支払ってほしい旨の回答書を送付した。その後、Yは、Xに対して平成一〇年一〇月分より平成一一年七月分まで、各月賃料を月額・坪当たり一〇、〇〇〇円で計算した額を支払ったため、Xは、差額(一、四二四万円余、一〇ヵ月分)の支払を求めて提訴した。

二 判決の要旨

裁判所は、次のように判示して、平成一〇年一〇月分及び一一年一〇月分の賃料減額の効果を否定し、一二月分以降の賃料減額を認めた。

(1) 次の理由により、賃貸人、賃借人間の合意により賃料を減額する場合は、賃貸人である共有者持分の過半数を有する者との合意のみでは足りず全員の合意を得るべきである。

①一般に、共有物の賃貸借契約において、賃料変更の合意は、共有物の管理行為に該当し、賃貸人である共有者の過半数であることができるものと解される。

② しながら、民法六〇二条所定の期間

を超える長期の賃貸借契約を締結することとは、共有物の管理行為ではなく処分行為であり、共有者全員の同意を要する。

③ 大規模ビルを目的とするサブリース契約における賃貸借の合意においては、賃料の変更は、共有者の権利に対して重大な影響を与えるものである。

④ 本件賃貸借契約は、中途解約権が契約上否定され、その反面、賃貸人は賃貸借存続期間中一定額の賃料を得ることを期待しうる地位にある。

⑤ 本件賃貸借契約は、賃料変更の合意について、賃貸人である共有者全員の同意を要するとの内容を示したものである。

(2) 本件賃貸借契約は、サブリース契約の性格を有するものであるが、法的性格は賃貸借契約であり、借地借家法が適用される。したがって、Yは借地借家法三二条に基づき賃料減額請求権を行使することができる。

(3) 賃料減額請求権は、賃借人の賃料減額の意思表示が賃貸人全員に到達した場合において借地借家法三二条所定の要件が存在するとき、その時点から相当賃料額に賃料が減額される効果を生じるもので、平成一〇年一〇月分・一一月分の賃料減額の効果は

発生しない。

(4) 賃料減額請求権の行使の要件について検討すると、バブル崩壊の余波による賃料相場の下落は経済事情の著しい変更に該当し、平成一〇年一二月分以降の賃料は、月額・坪当たり一〇、〇〇〇円とするのが相当である。

三 まとめ

本件は、共有建物の賃料の減額が管理行為か処分行為かが争われ、本件賃貸借がサブリース契約であることを重視して処分行為にあたり、共有者全員の同意を要すると判断したものである。さらに本判決ではいわゆるサブリース契約においても借地借家法が適用されるとした上、Yの賃料減額請求について、その到達以後についての賃料減額を認めた。共有建物のサブリースと賃料減額の合意、借地借家法三二条の賃料減額請求権の適用に関する判断として注目される。