

(2) サブリース契約における借賃増減請求

1 共有の建物をサブリース方式により賃貸借する場合において、借地借家法第32条第1項に基づく賃借人の賃料減額請求に対し、同条第3項に基づく相当と認める賃料の支払いの請求は、建物の持分の過半数を有する者によって行われることを要するとされた事例

東京地判 平成14年7月16日 金法1673-54、RETI056

<事案の概要>

本件土地(約2500㎡)の地権者21名は、Yとの間で、サブリース方式による事業委託契約を平成3年11月に締結した。

完成した本件建物は参画地権者21名の共有となり、平成6年6月に、Yとの間で、期間20年、月額賃料を11,500円/坪とする第三者転賃貸借目的の建物賃貸借契約が締結された。

Yは、平成10年11月に、同年10月に遡って月額賃料を10,000円/坪に減額する意思表示を行い、X1~X5の5名を除く参画地権者は賃料減額に同意する意思表示をしたが、X1ら5名は、平成11年1月に、当初約定賃料の支払いをYに請求する意思表示を行った。なお、X1ら5名の共有持分の合計は15%弱であった。

X1らは、当初約定賃料と減額後の賃料との差額の支払いをYに請求する訴えを提起した。これに対してYは、X1ら以外の参画地権者は共有持分の過半数を有し、それらの者との間で賃料減額合意が成立した、仮にそうでなくても、Yによる借地借家法第32条に基づく賃料減額請求権の行使により賃料が減額されたと主張して反論した。

<裁判所の判断>

次のように述べて、Yが賃料減額の意味表示を行った翌月以降、月額賃料が10,000円/坪に減額されたものと認めた。

サブリース事業により建築された建物の賃料の変更は、建物共有者の権利に対して重大な影響を与えることにかんがみ、合意による賃料の変更は、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との間における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。したがって、本件においては賃料減額合意の成立を認めることはできない。

他方、サブリース契約においても借地借家法の適用があるから、平成10年11月のYの意思表示は、同法第32条第1項に基づき、将来に向かって賃料を減額する意思表示と解釈することができる。

同条3項本文に基づく、減額を正当とする裁判が確定するまでは、相当と認める額の建物の借賃の支払いを請求する権利は、持分の過半数を有する者によって行われることを要するから、X1らの平成11年1月の意思表示は、同項の請求としての効果を有しない。

したがって、平成10年12月以降、Yは約定賃料と減額賃料の差額を支払う債務を負わない。

2 サブリース契約における賃貸借予約契約において、賃貸借条件に関する協議条項が置かれている場合に、賃借人の賃料減額の申入れが、当該条項に基づく協議の申入れであって、借地借家法第32条に基づく賃料減額請求権の行使とは認められないとされた事例

東京地判 平成11年7月26日 判タ1018-267

東京高判 平成13年3月28日 判タ1068-212、金商1118-25、RETIO52

最一小判 平成14年9月12日

<事案の概要>

Xは、土地所有者Yとの間で、Yの資金により土地上に建設する建物をXが長期間賃貸し、一定額の賃料収入をYに保証する、いわゆるサブリース方式による事業に合意し、平成5年2月に、建物引渡し時点を平成6年4月まで、保証賃料月額7428万円、期間20年間、敷金17.3億円とする本件建物の賃貸借予約契約を締結した。この賃貸借予約契約には、経済事情の変更があった場合には、XとYの協議により賃貸借条件を変更できる旨の協議条項が置かれていた。

Xは、平成6年1月に、保証賃料を月額3336万円とする賃料減額申入れを行った。

XとYは、賃貸借予約契約に基づき、賃貸借面積を縮小し、保証賃料を月額6916万円とすること、平成7年6月末までの暫定期間内の賃料を月額5200万円とし、期間満了後はそれ以前の賃貸条件に復帰することを内容とする暫定契約を同年4月に締結し、YはXに本件建物を引き渡した。

XはYに対し、賃料減額申入れ後の賃料の確認を請求する訴えを提起し、これに対しYは、引渡し以降の暫定契約所定の賃料と、Xが賃料減額申入れにより適正賃料と主張する額の差額の支払いを請求する反訴を提起した。

<裁判所の判断>

第1審は、次のように述べて、X及びYの請求をそれぞれ一部認容した。

サブリースにも借地借家法第32条の賃料増減額請求権に関する規定が適用される。

通常の賃貸借契約における適正賃料と、暫定契約において合意された賃料の差額の3割を後者から減じた額が本件サブリースにおける適正賃料の額であると認められる。

これに対し、控訴審及び最高裁は、サブリース契約への借地借家法第32条の適用の有無に立ち入ることなく、次のように述べて、Xの請求を退け、Yの反訴を認容した。

Xの賃料減額申入れは、賃貸借予約契約の協議条項に基づく協議の申入れであって、借地借家法第32条に基づく形成権の行使としての賃料減額請求であると認めることはできない。

したがって、Xは暫定契約所定の賃料支払い義務を負う。

3 サブリース契約において、賃料額設定が建物請負契約及びその資金償還と密接な関係があっても、借地借家法の適用があるとした上で、賃料自動増額条項が当事者間の公平を害するもので同法第32条第1項に照らし無効であるとはいえないとされた事例

東京地判 平成15年3月31日 判タ1149-307、金商1165-27、RETIO56

<事案の概要>

土地所有者Xは、大手不動産業者Yとの間で平成4年1月にサブリース事業に関する基本合意書を作成し、同時にYを請負人とする本件事務所ビルの建築請負契約を締結した。

平成7年1月に、XとYは、本件事務所ビルについて、期間20年間、敷金15億7000万円、