

料値上げ率及び敷金の額が不相当となったときは、値上げ率を貸主・借主協議のうえ変更することができる」旨の利益調整条項が置かれていた。

その後、Yは平成6年2月及び平成9年2月に借地借家法第32条に基づく賃料減額請求権行使の意思表示を行い、約定賃料より低い賃料を支払い続けた。

Xは、Yに対し、未払賃料に充当された敷金の追加交付を請求する訴えを提起し、Yは、減額後の賃料額の確認を求める反訴を提起した。

<裁判所の判断>

第1審は、Xの請求を認容し、Yの反訴を斥けた。

控訴審は、次のように述べて、Yによる賃料減額請求権の行使を一部認めた。

利益調整条項は、賃料自動増額条項の適用を受ける約定賃料と転賃料との間に不合理な著しい乖離が生じた場合に、賃料値上げ率の調整という形で収益分配を見直す趣旨である。

本件契約にあっては、借地借家法第32条所定の賃料増減額請求の制度は、利益調整条項で修正され、手続や請求権の行使の効果など、限定された範囲でのみ適用があると解すべきである。

よって、Yの意思表示は、賃料値上げ率の調整という利益調整条項で許容された範囲内での同条所定の賃料増減額請求権の行使として、値上げ率を0%とする形成権の行使と解釈すべきである。

これに対し、最高裁は次のように述べて、本件を東京高裁に差し戻した。

本件契約が建物賃貸借契約であることが明らかな以上、借地借家法第32条の規定も当然に適用される。

賃料自動増額特約があっても、同条の適用を排除することはできない。

賃料減額請求の可否及び相当賃料額を判断するに当たっては、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る。

5 サブリース契約にも借地借家法第32条が適用されるが、建物賃貸借契約の当事者は契約に基づく使用収益の開始前に、同条に基づいて当初賃料の額の増減を求めることはできないとされた事例

東京地判 平成10年10月30日 判時1660-65、判タ988-187、金法1532-77、金商1055-5

東京高判 平成11年10月27日 判時1697-59、判タ1017-278、金商1079-12

最三小判 平成15年10月21日 裁時1350-1、判時1844-50、判タ1140-75、金法1700-97、金商1177-10、1187-15、RETI056

<事案の概要>

大手ディベロッパーXは土地所有者Yが建設した本件建物について、Xによる転賃借を前提に以下の特約付の賃貸借契約（いわゆるサブリース方式）を締結した。

（特約の内容）

- ・ 賃貸期間20年
- ・ テナントの入居に拘わらず賃料年額16億5500万円を保証する。
- ・ 賃料は2年経過ごとに8%ずつ自動増額

Xは、バブル崩壊によるオフィス賃料相場の下落により、Yに対し借地借家法第32条に

基づく賃料減額請求権を2度にわたり行使した。これに対しYは、本件契約は賃貸借契約とは類型を異にする共同事業契約であり、借地借家法第32条の適用はないと主張した。

<裁判所の判断>

第1審は、本件契約が賃料保証を中核とする共同事業計画であることを重視し、社会的弱者としての賃借人保護を目的とする借地借家法第32条は適用されないとして、Xの賃料減額請求を斥けた。

これに対し控訴審は、バブル崩壊によるオフィス賃料下落は契約当時両当事者が予測していなかった事態であり、そのリスクを共同事業者の一方に全て負担させる結果となるのは均衡を欠くとして、借地借家法第32条に基づくXの請求を一部認容した。

最高裁は、次のように述べて、本件を東京高裁に差し戻した。

本件契約が本件建物を使用収益させ、対価として賃料を支払うことを内容とする以上、建物賃貸借契約であって借地借家法第32条の適用がある。

サブリース方式による賃貸借契約締結に至った事情は、同条に基づく賃料減額請求権行使の可否及び相当賃料額を判断する上で十分に考慮すべきものである。

ただし、賃貸借契約の当事者は、契約に基づく使用収益の開始前に、同条の規定に基づいて当初の賃料の額の減額を求めることはできず、Xによる本件建物の使用収益開始前になされた第1回減額請求による賃料の減額を認めることはできない。

6 サブリース契約で借地借家法第32条に基づく賃料減額請求権が行使された場合において、相当賃料額を定めるにあたり、賃料保証が契約の重要な要素であること、契約締結以後の賃料相場の動向、支払賃料との乖離を考慮すべきものとされた事例

東京地判 平成16年4月23日 金法1742-40

<事案の概要>

本件土地所有者Yは、X社をパートナーとしてサブリース事業を行うこととし、土地上に建築する建物につき、賃料額を転貸賃料相当額の92%相当額、賃料最低保証額を月額1万3915円/㎡とする賃貸借予約契約を平成2年11月にX—Y間で締結した。

Yは平成2年12月に建物建設資金としてA銀行から144億円を借り入れ、平成3年2月にB（建設JV）との間で代金107億円の建物請負契約を締結した。

X—Yは平成5年2月に右賃貸借予約契約に基づき、期間20年の本件建物賃貸借契約を締結し、XはYに保証金32億円、敷金10億円を支払った。同年3月にYは建物賃貸部分をXに引き渡した。

Xは平成6年から本件建物の転貸借を開始したが、転貸料とYに支払う最低保証賃料との逆ザヤが発生し、平成7年12月に本件建物賃料の減額を初めて要請した。その後も逆ザヤが拡大し、平成13年10月に借地借家法第32条に基づき、本件建物賃料を月額5548円/㎡に減額する意思表示を行った。

XはYに対し、減額後の相当賃料額の確認を請求する訴えを提起した。

<裁判所の判断>

次のように述べて、Xの請求を認容した。

本件X—Y間の契約は、その本質において建物賃貸借契約であるから、借地借家法第32