

最近の判例から

転貸目的のビルの賃貸借契約の
借主からの解約申入れ

(東京地判 平七・九・二〇)

亀井 泰雄

契約期間一二年の転貸目的のオフィスビルの賃貸借について、賃料減額の下承が得られなかった借主からの正当事由による解約申入れが認められた事例（東京地裁判決 平成七年九月二〇日 一部認容・確定 判例タイムズ九〇二号一一四頁）。

一 事案の概要

大手不動産業者Xは、いわゆるバブル経済のピーク時である平成元年八月、六階建てオフィスビルを転貸目的でYから賃借した。

賃料は月五五〇万円（消費税別）、敷金は七、二〇〇万円、賃貸借期間は一二年間。

解約及び敷金返還に関する定めは、次のとおりとされた。①Xは、正当な事由がある場合のみ、六カ月の予告期間をもって解約できる。②Xの責に帰すべき事由による中途終了の場合、残存期間中、Xは敷金返還請求がで

きない。ただし、Yが第三者に賃貸して、敷金または保証金を受領したときは、その限度で返還する。③Yの責に帰すべき事由により契約が中途終了したときは、敷金から二〇％を償却した残額を直ちに返還する。

Xは、本件ビルをリース会社Aに、賃料月額六〇〇万円（消費税別）、敷金七、二〇〇万円の約定で転貸し、Aは、運送会社Bに再転貸した。

バブル経済崩壊後の平成五年七月、Bは、Xに賃料の大幅な値下げを請求し、それが受け入れられなければBが退去すると、申し入れて来た。

Xは、Yに対し、賃ビル市場の状況を説明し、賃料を減額しても現在のテナントを継続した方が得策であると、賃料の減額を求めたが、Yは、一二年間の賃料保証があるとして、これを拒んだ。

そこで、Xは、同月一五日Yに対し、解約の申入れをしたが、その一方で、Yと賃貸借契約を継続する方向での解決をも模索し、Bと協議を継続した結果、同月二九日Bから月額四二〇万円の賃料ならば賃貸借を継続する旨の回答を得た。

これを受けて、Xは、Xの利益を放棄するから賃料（当時の月額六〇五万円）を四二〇万円まで減額して貰いたい旨Yに申し入れたが、Yはこれを拒否した。

しかし、Yは、別途Bと平成六年一月一六日を始期とする賃貸借契約を締結し、敷金として二、六〇〇万円を受領した。

Xは、Yに対し、約定③に基づき、敷金七、八六〇万円の八〇％相当六、二八八万円の返還を求め、提訴した。

Yは、本件賃貸借契約は、転借人の有無にかかわらず一二年間は賃料保証する契約であり、Xの解約申入れは正当事由に該当しないと主張した。

二 判決の要旨

これに対して、裁判所は、

(1) Xは、本件賃貸借契約締結後の不動産取引の状況の変化により、賃料相場が大幅に下落して、大幅な損失が発生する状況とな