

が生じる。

しかし、登録免許税の納付義務は登記の時に成立し、その税額は自動的に確定することは、既に判例の確定しているところである(東京高判 平七・一一・二八 判時一五七〇―五七等)。

なお、仮にXが納付した登録免許税額が過大である場合は、誤納金の返還を求めることができる、一審判決は付言している。

本判決も従来の判例と同様、登録免許税の自動確定の性格から、登記官の認定処分は存在しないとして、斥けた。

最近の判例から

サブリース契約と借地借家法三二二条の適用について

(東京地判 平八・一〇・二八 金法一四七三―三三八、判時一五九五一九三) 橋本 行雄

バブル期に締結されたテナントビルのサブリース契約に対し、不動産賃貸市況低迷を背景になされた賃料減額請求訴訟において、借地借家法三二二条の適用による賃料減額が認められた事案。(東京地裁平成八年一〇月二八日判決 控訴 金融法務事情一四七三号三八頁、判例時報一五九五号九三頁)

一 事案の概要

不動産会社Xは、土地所有者Aとの間で、Aがその所有地にテナントビルを建設し、Xが転貸目的に大半を一括賃借する、いわゆるサブリース契約を結び、平成三年四月一日、月額賃料二、八四二、三六〇円(一坪当たり三万七、〇〇〇円)、保証金六億八、二二三万二、六四〇円、期間を平成四年三月三十一日から一〇年間とする事務所賃貸借契約を締結した。

平成四年三月二三日、商社会社Y(Aの設

立した会社)がAから本件賃貸借契約の賃貸人の地位を承継し、併せて賃貸期間を平成四年四月一日から一〇年間に変更した。

その後、平成五年二月一日、本件建物の入居者が少なかったため、XY間の合意により平成五年二月分から平成七年三月分まで一坪当たりの月額賃料を三万四、〇〇〇円、転貸テナント未契約部分の賃料を三万二、〇〇〇円に減額する暫定措置を合意した。

しかし、XはYに対し、平成六年一〇月一日付発信文書で月額賃料を一坪当り一万七、〇〇〇円に減額する通知を行い、同年一二月八日には賃料減額についての民事調停を申し立てた。結局、この調停は、不調に終わったため、XはYを相手取り賃料減額ならびに過払い分の賃料・預託保証金の返還を求め訴訟を提起した。

(1) 原告Xの主張

① サブリース契約に対しても、借地借家法

三二条（借賃増減請求権）の適用があり、月額賃料が、一、三〇六万七六〇円（一坪当たり一万七、〇〇〇円）である確認を求め

② 賃料減額が認められた場合には、預託保証金は、一億五、六七二万九、一〇〇円に減額されるべきで、預託済の過払分の返還を求め

(2) 被告Yの主張

① 本件は、いわゆるサブリース契約であり、Xは入居状況にかかわらず契約期間満了までの賃料を保証するものであって、その契約上、借地借家法三二条の適用を必然的に排除することが予定されている。

以上のように、原告・被告の主張は、借地借家法三二条の適用の有無がその争点となった。

二 判決の要旨

これに対して、裁判所は、

(1) 本件賃貸借契約は、転賃することを目的としたサブリース契約であり、期間一〇年間の一括賃貸借や賃料増額の特約がなされており、その趣旨に照らすと減額を想定しているとは考えられず、その意味で最低賃

料を保証した結果となっている。

(2) しかし、本件契約は、賃料を対価として建物の使用収益をさせることを目的としており、その本質は賃貸借といわざるを得ず、借地借家法三二条の適用がないとする理由はなく、したがって、賃料が不相当になれば減額を請求することができる

(3) また、サブリース契約の特殊性については、適正賃料の算定にあたって考慮されるに過ぎないとした上で、

(4) 本件の適正継続支払賃料は、不動産価格の変動・賃貸借の推移をよく反映する差額配分法を重視し、差額配分法・利回り法・スライド法による算定額を六対三対一の割合で加重平均した月額二、三四九万二、八七

三四（一坪当たり三万五七八円）とした。

(5) なお、預託保証金の返還については、借地借家法三二条による賃料の増額・減額によって、当然に預託保証金の増額・減額が認められるものではないとした。

三 まとめ

本判决は、賃料自動増額特約、最低賃料保証特約、転賃目的、一括賃借を内容とするサブリース契約の本質を賃貸借であると、特約は一応有効としながらも借地借家法三二条

の借賃増減請求権を認めるところに特徴がある。既に、サブリース契約をめぐる他の裁判例においても借地借家法三二条の適用を認められた判例が数例あり、ひとつの方向性が示されてきたと言えなくもない。

しかしながら、本判决にみられるとおりサブリース契約の特殊性が適正賃料の算定に考慮された結果、賃料の大幅減額が認められないのであれば、バブル崩壊後の市況を鑑みた場合、問題解決の本質的指針とは言いがたく、控訴審判決が注目される。

なお、NBL六一三号六八頁に野口恵三弁護士