

係る建築計画に対する確認処分を留保し、行政指導の結果に期待することがあったとしても、これをもって直ちに違法な措置であるとはまではいえない」として、本件判決も、これに従ったものである。

本件は、接道要件、開発許可の要否、擁壁の安全性について問題点があったから、一年半にわたる行政指導に違法性はないとされた。

しかし、本件は、むしろ、Xが本件土地を購入した際の重説に問題があったのではないかと思われる。

(企画調整部調整第一課長)

最近の判例から

(15)

サブリース契約と借地借家法三二二条

(東京地判平一〇・八・二八 判タ九八三一・二九一) 橋本 行雄

サブリース事業に関し、借地借家法三二二条

の適用はなく、当事者間の賃料自動増額特約

を有効とした事例(東京地裁 平成一〇年八月二八日判決 控訴 判例タイムズ九八三号

二九一頁、金融・商事判例一〇五一号三頁)。

一 事案の概要

一 事案の概要

業者Yは、昭和六二年六月、Xに対し、本件土地にXがビルを建築し、Yが一括賃借して、Xに長期的に安定収入を得させる、サブリース事業の提案を行い、昭和六二年二月、XY間に賃貸借予約契約が締結された。

Xは、建築会社と建築請負契約を締結し、総額二二億六、〇〇〇万円を三回に分割して支払い、Yから預託された敷金五〇億円弱を差し引いた一八一億二、六九一万円は、XがX代表者らの連帯保証の下に銀行から借り入れた。なお、Yは、Xに賃料保証による全

リスクの負担を確言していた。

平成四年四月、本件ビルが竣工して、Yに

引き渡され、XとYは、賃貸借契約を締結した。

本件契約では、①Yは、本件ビルを一括賃借して、テナントに転貸する、②賃貸借期間

一五年、③賃料年額一九億七、七四〇万円、

三年ごとに一〇%値上げし、Yの転賃借条件

が変更しても家賃は変更せず、経済事情の著

しい変動のあるときは値上率を協議の上変更

する(六条)、④敷金総額四九億四、三五〇万

円、⑤解約は原則禁止等が定められた。

しかし、Yは、平成六年四月以降賃料を年

額一三億八、一九四万四、〇〇〇円に、同年一

月以降、年額八億六、八六三万二、〇〇〇円

に、平成九年三月以降、年額七億八、九六七

万二、〇〇〇円に減額する意思表示をした。

Xは、Yの賃料不足分を敷金で弁済充当し、

その補充をYに請求して、本訴を提起した。  
Yは、減額にかかる賃料額確認の反訴を提起した。

Yは、本件契約は借地借家法32条の適用があり、賃料自動増額特約も同条の適用を排除せず、減額請求できると主張した。

## 二 判決の要旨

(1) サブリース事業は、賃料等としての事業収益の保証をその本質的要素とする。

(2) 本件契約六条は、YがXに対し長期の最低賃料額の取得を保証したもので、経済事情の変動があっても、同条の枠内で利害調整、損益分担を行うことを予定し、借地借家法三二条に基づく賃料の増減請求を行う余地を残さない合意をしたと認められる。

(3) Xは、本件契約六条は、将来のインフレの場合のみを想定したものであるというが、Xが樂觀的な見通しをしていたに過ぎず、本来は、オフィス賃料相場が大幅に下落した場合にも適用されることを想定した条項である。

(4) 本条が借地借家法三二条に違反し、無効であるというのでは、当事者間で合意した合理的な利益調整条項が無意味になり、不減額特約の側面だけが無効になるというの

では、Xは、下落の危険のみを負担することとなる。

(5) 借地借家法32条は、社会的弱者としての賃借人の居住権の保護を背景としているが、Yは我国有数の大手不動産会社であり、本件ビルを転貸して利得することを目的としており、社会的弱者としての賃借人保護の要請は働かない。

(6) 従って、本件契約六条を借地借家法三二条に違反し、無効であるということではできず、Xの本訴請求は理由があるから認容し、Yの反訴請求は理由がないから棄却する。

## 三 まとめ

サブリース契約は、バブル崩壊後、賃料減額請求訴訟が頻発している。まだ、下級審段階であるが、賃料減額請求を認めたもの認めないものと、分かれている。

これまで、借地借家法三二条の適用を正面切って排斥した判決は、なかった。本件と、これに続く東京地判平一〇・一〇・三〇（金法一五三二七七）だけであろう。いずれも、同一裁判官である。上級審の判断が待たれるところである。