

成立していないといえる。

(4) なお、賃貸借契約書の原本及び保証金預り証の原本が賃借人Bの占有を離れることにより、本件賃貸借契約の継続等に困難を来たすとは解されず、BがC（及びX）に對して当該原本を交付できなかった特段の事情の存在を認めることはできない。

(5) 以上により、原判決は取り消し、Xの本件請求を棄却する。

三 まとめ

本事案は、建物賃貸借契約の保証金返還請求權に對して相次いで設定された質權の有効性について、賃貸借契約証書及び保証金預り証が民法三六三条所定の「質權の証書」といふべきであるとして、それらの引渡しを受けていなかったために質權の成立を否定された事例である。

ビル等の賃貸借契約における高額な人居保証金を、借入金により調達し、その担保として保証金返還請求權に質權を設定する事例は多い。本判決は、質權質の成立要件という民法上の重要な問題について地裁段階で判断の分かれていた争点について、高裁段階で判断を示したものと注目されている。質權質の要物契約性を厳密に解釈して、質權の成立

及び存在を証する証書として原本の交付を要する点、実務上注意すべきであろう。

（調査研究部調査役）

最近の判例から

(17)

サブリース契約について借地借家法を制限して適用した事例

（東京高判 平一二・二二五 判タ一〇二〇一―一五七） 山田 英夫

サブリース契約で、賃借人（サブリース事業者）が賃料相場的大幅な下落を理由に賃料の減額を求めたのに対して、賃借人が当初約定通りの賃料の自動増額を求めた場合において、当該契約の実質は事業委託的無名契約であるととして借地借家法三二条（借賃増減請求權）の適用は制限されるとされた事例（東京高裁 平成二二年一月二五日判決 上告 判例タイムズ一〇二〇号一五七頁）

一 事案の概要

XとY（サブリース事業者）は、平成三年四月、東京都文京区のX所有の高層ビルの主

要部分をYに一括賃貸し、Yがその転賃収入から長期的にXに對する賃料支払を約する賃貸借契約（以下「本件契約」という。）を締結し、賃貸部分をYに引き渡し、敷金四九億円余の預託を受けた。

本件契約には①賃貸借期間は一五年間とし、②当初賃料（以下「当初賃料」という。）を年額一九億円余とする等の条項のほか、③賃料については、満三年経過毎に直前賃料の一〇パーセント値上げする（以下「自動増額条項」という。）、④Yの転賃条件の増減を理由としてYから賃料の変更を申し出ることはない（以下「仕切り条項」という。）、⑤急激

なインフレ、その他経済事情に著しい変動があった結果、賃料値上げ率および敷金が不当になった時は、賃料値上げ率をX、Yにて協議のうえ変更することができる(以下「見直し条項」という。)、⑥Yが賃料等を延滞したときは、Xは敷金をもって弁済に充当することができ、Yは、敷金を補充しなければならぬ(以下「敷金充当条項」という。)との各特約条項があった。

その後いわゆるバブル崩壊により、Yは、当初賃料の額が、一般のオフィス賃料相場と比較して不相当に高額となったことを理由に、借地借家法三二条及び見直し条項に基づき数回にわたって賃料減額請求をした(最後の減額請求後の年額賃料は、五億円余)。

これに対しXは、当初賃料の額が自動増額されたとして、敷金充当条項に基づき賃料の不足分を順次敷金から充当し、Yに敷金の補充を請求したが、Yは応じなかった。このため敷金の不足額三億円余を請求する訴えを提起し、第一審(東京地判平一〇・八・二八)は借地借家法三二条の適用を否定してXの請求を認容した。しかしYが控訴したため、Xは、Yに対し、さらにその後の敷金不足額及び不足賃料を追加して合計約五億円余の支払を求めて付帯控訴した。

二 判決の要旨

これに対し、高等裁判所は次のような判断を下した。

(1) 本件契約はいわゆるサブリース契約で、その本質はXがその所有不動産を出資し、Yの不動産経営能力等を活かして得られる収益を両者に分配することを目的とする、一種の共同事業である。

(2) したがって本件契約は、民法の典型契約の一つである建物賃貸借契約の法形式をとっているが実質はこれとは異なり、事業委託の無名契約の性質をもったもので、本件契約の目的、機能および性質に反しない限度においてのみ借地借家法の適用があると解すべきである。

(3) 自動増額条項及び仕切り条項は、契約目的の本質である収益分配方法及び額を、当事者の自治に基づいて定めたもので、これによりYは、Xに対して賃料保証を約したといえる。また見直し条項は賃料と転賃料との乖離が不合理な状態となったときのX、Y間の利害調整を図るための合理的な合意であり、これにより借地借家法三二条の減額請求権の制度は修正され、手続や請求権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。

(4) そうするとYの本件減額請求の意思表示は、見直し条項による値上げ率変更の意思表示を含んでいると解されるが、XとYの間には、前記賃料保証の特約が存するので、当初賃料を下回る賃料減額はできず、Yの意思表示は、その変更要求の最大限である値上げ率ゼロパーセントにすることを求める形成権の行使の趣旨を含むものと認められる。

(5) 以上により、本件契約における賃料の自動増額はなされず、他方、当初賃料を下回るYの減額請求は認められず当初賃料額を前提として精算すべきもので、Yは、Xに対し、当初賃料と支払済賃料の差額を賃料不足分として総計三五億円余及び遅延損害金を支払う義務がある。

三 まとめ

本判決は、本件サブリース契約が実質的に通常の建物賃貸借契約と異なる事業委託の無名契約であるとし、その契約目的等に反しない限度においてのみ借地借家法の適用があるとした。そのうえで本件契約の賃料保証特約および賃料見直し特約の趣旨に従って、賃借人(サブリース事業者)は、当初賃料を下回

る値下げは認められず、他方値上げ率ゼロパーセントまでの変更要求は認められ、その形成権としての効果に限定して借地借家法三二条の適用があるとした。

バブル期に締結されたいわゆるサブリース契約については、その後のバブル崩壊に伴う賃料減額請求をめぐる訴訟が多発し、近年高裁段階の判例が出てきているが、減額請求を認めるもの（東京高判平一〇・一二・三、東京高判平一〇・一二・二五、東京高判平一一・二・二三他）が多いなか、本判決は、サブリース契約における借地借家法の適用を実質的に否定した点において、サブリース事業者にとって厳しい判決といえる。

なお、本事実と同じサブリース事業者が原告となっている同種事実の高裁判決（東京高判平一一・一〇・二七）は、借地借家法の適用を認めた上減額請求を一部認容したが、本事実と同様に上告されており、両事実とも最高裁の判断が待たれている。

最近の判例から

(18)

サブリース契約解約後の転賃借保証金

返還請求が認められた事例

（東京高判 平一一・一二・二二 判タ二〇二三―一九四） 山田 英夫

いわゆるサブリース契約において、原賃貸借契約が賃借人（サブリース事業者）の債務不履行を理由に解除されたとしても、契約終了時に賃借人が転賃人の地位を承継する旨の特約があり、当該特約はサブリース事業の継続を図るために設けられた趣旨のものであるときは、賃貸人は、転賃人の地位を承継するとして、転賃人（テナント）が差し入れた転賃借保証金の返還を命じられた事例（東京高裁 平成一一年二月二一日判決 上告 判例タイムズ 一〇二三号一九四頁）

一 事実の概要

Yは、平成元年四月、自己所有の土地における賃貸ビルの建設及び当該ビルの賃貸事業の管理運営に関わる業務をAに委託する旨の契約を締結し、平成元年二月当該契約に基づきYとAは、建築予定の本件建物について、

一括賃貸で、賃貸借期間を二〇年とする賃貸借契約（以下「原賃貸借契約」という。）を締結した。原賃貸借契約書には、「原賃貸借契約の期間満了、解除、その他原賃貸借契約が終了した場合は、Yは、Aが転賃人との間に締結している転賃借契約を承継する」旨の特約（以下「本件特約」という。）があった。

XとAは、平成二年一〇月、建築中の本件建物の転賃部分（店舗部分）について、賃貸借契約（以下「転賃借契約」という。）を締結した。本件転賃借契約書には、「転賃借保証金は一億五五四三万円とし、契約終了時に一〇パーセント償却する。」との条項があり、Xは、契約と同時に本件転賃借保証金を支払った。本件建物は、平成二年一二月に完成し、YからAに引き渡され、さらに転賃部分がAからXに引き渡されたが、Yは、平成三年一月、Aの債務不履行を原因として、同月末日限り