

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案の高裁判決（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、両事案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

その支払がないときは原質貸借契約を解除する旨の意思表示をし、そして原質貸借契約は同日の経過をもって解除された。

他方Xは、原質貸借契約が解除された後も転貸部分を継続使用し、約三年間にわたって賃料相当額を、Yの指示によりYに支払い続けたが、平成五年一月、Xは、転貸借契約における転貸人の地位はYが承継しているとして、Yに対し、転貸借契約を平成六年三月末日限り解約する旨の意思表示をし、転貸借保証金（所定の償却分を控除）の返還を求めた。

これに対しYは、原質貸借契約の解除とともに転貸借契約はすでに終了しており、また、本件特約はYとAとの間のものであり、転貸人の地位について特約の承継行為がないので転貸人の地位は承継しておらず、さらに転貸借保証金についてもAから引渡しを受けていない等として、転貸借保証金の返還を拒んだ。このためXは、Yに対する転貸借保証金返還請求の訴えを起こしたが、第一審裁判所は、原質貸借契約の解除により、転貸借契約は履行不能となつて終了したとしてXの請求を棄却した。これを不服としてXは控訴した。

## 二 判決の要旨

これに対して高等裁判所は、以下のような判断を下した。

(1) YとAとの本件原質貸借契約は、収益事業目的のいわゆるサブリース契約（事業受託方式）であり、本件転貸借契約と一体的に考察するのが相当である。

(2) 原質貸借契約の転貸人地位承継の本件特約は、サブリース事業終了後も収益事業の継続をはかるために設けられたものと考えられ、原則として転借人に不利益を生じさせるものではなく、サブリース事業者及び転借人の通常の取引意思にも合致するものであるから、第三者となる転借人のためにする契約としての効力を有する。

(3) また、Yは、原質貸借契約解除後も、転借人に転貸部分の明渡しを求めず、転借人から従前の転貸賃料相当額を受領し続けているから、転貸人の地位の承継を事実上承認していたと認めるべきである。

(4) そうすると、Yは原質貸借契約の本件特約により転貸人の地位を当然承継し、Xが差し入れた転貸借保証金返還義務を負つたと解される。

(5) よつて、YはXに対し、転貸借保証金一億五五四三万円から一〇パーセントの償却分および未払家賃等を控除した残額一億三

四六一万円余を支払え。

## 三 まとめ

一般の転貸借契約においては、原質貸借契約が賃借人の債務不履行を理由とする解除により消滅した場合、転借人は、賃貸人に対して賃借権の存続を主張できないとするのが通説・判例である。

しかし、本判決は、本件原質貸借契約及び転貸借契約が、一般の賃貸借契約と異なり、サブリース契約を構成する一連の複合的契約であるとした。そして原質貸借契約の契約解除に際して、当該契約の地位承継特約により、賃貸人は、転貸人の地位を当然承継したとし、転貸借保証金の返還を命じた。

本件事案は、原質貸借契約解除時に賃貸人が転貸人の地位を承継する旨の特約があるという前提のもとでの判決であるが、サブリース契約と転貸借契約の関係についての高裁段階での判断として、参考になるものといえよう。