

由がないから棄却する。

三 まとめ

建物賃貸借における敷金返還債務の承継について、判例は、賃貸借関係が新賃貸人に対抗し得る場合には、敷金残額の返還債務は新賃貸人に承継されるとしている(最判昭三九・六・一九民集一八―五―七九五、最判昭四四・七・一七民集二三―八―一六一〇)。これに対して、権利金は原則として返還されないものと考えられ、判例は、格段の特約のない限り返還されないとしたものがある(最判昭一九・三・一一民集八―三―六七二、最判昭四三・六・二七民集二二―六―一四二七)。

賃貸借契約において差し入れられた金銭が敷金か権利金か、どの程度の割合で敷金性が認められるか等は、実務上重要な論点であり、特に本件のような高額の金員については、返還義務の有無が問題になることが多いが、本件では、賃貸借契約において敷金の返還義務が明確に合意されているとして、新賃貸人への敷金返還債務の承継を肯定した。なお、本件のように、競売における執行裁判所による適正敷金額の表示は、あくまで最低売却価額を決めるためのものであり、実際に承継されるべき返還債務の額が争われた場合、執行裁

判所とは異なる判断が下される可能性があるので、競売に参加する者は、入札価額を決め

るに際して、十分な注意が必要である。

最近の判例から

(13)

サブリース契約における賃料減額請求権行使の

効果が認められなかった事例

(東京高判 平一三・三・二八 判タ一〇六八―二二二) 山田 英夫

サブリース契約において、将来の本契約を予定した予約契約に基づいて賃借人(サブリース事業者)が、賃料等改定条項又は借地借家法三二条一項に基づき賃料減額請求権を行使したとして、その賃料確認を求めた事案において、賃借人のいう賃料減額請求は、賃料改定の協議申入れに過ぎず、形成権の行使としての賃料減額請求の効果は認められないとされた事例(東京高裁 平成一三年三月二八日判決 上告 判例タイムズ一〇六八号二一二頁)

一 事案の概要

X(商事会社)とYは、平成五年二月、東

京都港区のY所有の土地に建築予定の賃貸ビルについて、その一部をXが借り受け、その転賃収入をもとにYに一定の賃料を保証する賃貸借予約契約(以下「本件予約契約」という。)を締結した。本件予約契約には、①最低保証賃料月額七、四二八万円余、②賃貸借期間二〇年、③賃貸部分の引渡し日(平成六年四月一日予定)までに本契約を締結する等の条項のほかに、④「本件予約契約締結後賃料や敷金等の賃貸借条件が、本件建物周辺地域における同種建物の賃料相場の変動、その他の経済事情の変動により、不相当となった場合にはX、Y協議の上改定することができ」旨の条項(以下「本件改定条項」という。)

が含まれていた。

Xは、本契約締結予定日が近づいた平成六年一月、賃料相場の急落を理由として、「本件改定条項に基づき下記賃貸借条件を骨子とした本契約の締結を御提案させていただきます。」「保証賃料額を月額三、三三六万円余に減額すること及び契約期間を一〇年間に短縮することを了承されたい。」等と書かれた書面（以下「本件減額申入書」という。）をYに交付した。

本件減額申入書をめぐってXとYの交渉が難航するなか、同年四月一日本件賃貸部分の引渡しが行なわれた。結局、この時点で最終合意に達しなかったため、XとYの間で暫定賃貸借契約（以下「本件暫定契約」という。）を締結することとなった。その中には、①予約契約時よりも賃貸面積を減らすこととし、それに応じ、②賃料保証額が、当初より減額された六、九一六万円余（以下「本件改定賃料」という。）に変更されたことを確認する等のほかに、さらなる協議期間を設け、③賃貸借条件等が合意又は決定されるまでの間、月額賃料を五、二〇〇万円余（以下「本件暫定賃料」という。）とし、④本件暫定賃料の有効期限は平成七年六月三〇日（以下、同日までの期間を「本件暫定期間」という。）とし、そ

れまでに賃貸借条件等が合意又は決定されない場合、本件暫定賃料の効力は当然に消滅し、本件暫定契約締結前の状態に戻る等の条項があった。

Yは、本件暫定期間の経過に伴い、本件改定賃料額の支払を請求したが、Xは、本件暫定賃料と同額の賃料を支払い続け、Yの請求を拒んだ。この後、Xは、本件減額申入書の交付により、賃料減額がなされたこと等の確認を求め、これに対し、Yは、本件改定賃料及び当初約定の賃貸期間（二〇年）の確認等を求めてそれぞれ提訴した。

第一審は、本件サブリース契約に借地借家法の適用があるとし、XとYの請求をそれぞれ一部認容したが、双方とも不服として控訴した。

二 判決の要旨

これに対し高等裁判所は、以下のような判断を下した。

(1) 本件予約契約における本件改定条項は、その文言のとおりX、Yが協議（合意）により賃料を改定できる旨定めたものに過ぎず、当事者の一方的な意思表示で賃料改定できる旨の形成権を創設するとの合意とは解されない。そして、Xの本件減額申入書

には、本件改定条項に基づき賃料改定を提案する旨記載されているから、その交付は、形成権としての減額請求ではなく、Yに対する協議の申入れに過ぎないと認められる。

さらに、その後の暫定契約締結に至るXのYに対する交渉経緯等を考えると、Xが本件減額申入書の交付をもって借地借家法三二条による減額請求権を行使したものと認められない。

(2) 本件暫定契約は、その締結に至った交渉の経緯、その内容等によれば、本件暫定期間経過後は、特段の事情のない限り、本件予約契約の保証賃料を変更する旨のX、Y間の本契約として締結されたものと認めるのが相当である。

(3) そうすると、本件暫定期間経過後においては、賃貸借期間は二〇年で、保証賃料額は、本件改定賃料である月額六、九一六万円余であると認められ、Xは、実際に支払っている月額五、二〇〇万円余との差額等の支払義務がある。

三 まとめ

本判決は、本件改定条項及び本件減額申入書の内容、さらにその後のXとYの協議の経過を考えれば、Xの本件減額申入書の交付が

形成権としての賃料減額請求権の行使とは認められないとした。そしてXの申入れに基づくYとの協議の過程で合意された本件改定賃料が有効であるとし、Xに対して本件改定賃料との差額の支払を命じた。

サブリース契約における借地借家法三二条の適用については、形成権としての効果のみに限定して認めた高裁判例（東京高判平一二・一・二五 REIO No五一掲載）があるが、本判決は、そもそもサブリース契約に同法三二条の減額請求権を認めるべきか否かという判断を避け、事実関係からサブリース事業者の減額請求の意思表示自体が無かったと結論した。結果的に賃料減額請求を全面的に否認されたサブリース事業者にとつては、厳しい判断といえる。

最近の判例から

(14)

競売等の場合における賃借権の譲渡の許可において

敷金の差入れを命ずることの可否

（最高決 平一三・二一・二一 判時一七六八―八六） 中村 行夫

借地上の建物を競売により取得し、借地権設定者の承諾に代わる許可を求める申立てをした借地非訟事件において、借地借家法二〇条一項後段の付随的裁判として、旧賃借人が交付していた敷金の額、第三者（取得者）の経済的信用、敷金に関する地域的な相場等の一切の事情を考慮した上で、事案に応じた相当な額の敷金を差し入れるべき旨を定め、第三者に対してその交付を命ずることができる

と判示した事例
（最高裁 平一三年一月二二日決定 破棄差
戻 判例時報一七六八号八六頁）

賃借契約によって生ずるすべての債務を担保するため、賃貸借契約が終了し、本件土地を明渡した時に返還を受けるとの約定の下に、敷金として一、〇〇〇万円をXに交付した。

Aは、本件土地上に本件建物（五階建ビル）を所有していたが、担保権の実行としての競売が実施され、平成一二年一月、Yが競売代金を納付して、本件建物の所有権とともに、本件土地の賃借権を取得した。

Yは、Xに対して、本件土地の賃借権の譲受けの承諾を求めたが、Xが承諾をしないことから、同一二年一月、裁判所に対し、賃借権の譲渡について、Xの承諾に代わる許可を申し立てた。Xは、審問期間において、申立ての棄却を求め、許可を与える場合には、付随的裁判として、地代を増額するとも、相当額の財産上の給付及びAが交付していたものと同額の敷金の交付を命ずべきである旨主

と判示した事例
（最高裁 平一三年一月二二日決定 破棄差
戻 判例時報一七六八号八六頁）

借地権設定者Xは、昭和五七年、X所有土地を、Aに対して、堅固建物の所有を目的とし、期間を四四年間・賃料月額を一九万円余と約定し賃貸した。Aは、契約に際して、賃

一 事案の概要

借地権設定者Xは、昭和五七年、X所有土地を、Aに対して、堅固建物の所有を目的とし、期間を四四年間・賃料月額を一九万円余と約定し賃貸した。Aは、契約に際して、賃

と約定し賃貸した。Aは、契約に際して、賃