

最近の判例から

(11)

サブリース契約終了時に、賃貸人が再転借人に対し

信義則上その終了を對抗できないとされた事例

(最高判 平一四・三・二八 判例集未登載) 中村 行夫

転貸により収益を得ることを目的として締結された事業用ビルの賃貸借契約が、賃借人の更新拒絶により終了しても、賃貸人が再転借人に対し信義則上その終了を對抗することができないとされた事例(平一四年三月二八日判決 破棄自判 判例集未登載)

一 事案の概要

(1) 昭和五一年一月、Yは、ビルの賃貸・管理を業とするAの勧めにより、ビル(以下「本件ビル」という。)を建築してAに一括して賃貸し、Aから第三者に対し店舗又は事務所として転貸させ、これにより安定的に収入を得ることを計画し、東京都世田谷区にビルを建築した。

同月三〇日、Y及びAは、本件ビルについて、Yを賃貸人、Aを賃借人とし、期間を二〇年間(平成八年一月末まで)とす

る賃貸借契約(以下「本件賃貸借」という。)を締結した。また、Yは、Aが本件ビルを一括又は分割して、店舗又は事務所として第三者に転貸することをあらかじめ承諾した。

同日、Aは、本件ビル敷地の一部の従前の所有者であったBとの間で、本件ビル一階の複数区画のうち二つの部分(合計五五・八三㎡)について、Aを転貸人、Bを転借人とし、期間を二〇年間(終期は、本件賃貸借と同日)、使用目的を店舗とする転貸借契約(以下「本件転貸借」という。)を締結した。

同日、Bは、Y及びAの承諾を得て、寿司販売店を経営するXとの間で、Bが転賃借する部分のうち約一九・八三㎡の部分以下「本件部分」という。)を、Bを再転貸人、Xを再転借人とし、期間を五年間とする再

転貸借契約(以下「本件再転貸借」という。)を締結した。Xはこれに基づき本件部分を占有していた。

(2) 平成六年二月、賃借人Aは、賃貸人Yに對して、転貸方式による本件ビルの経営が採算に合わないとして本件賃貸借を更新しない旨の通知をした。

(3) 平成七年二月頃、賃貸人Yは、転借人兼再転貸人B及び再転借人Xに對し、本件賃貸借が平成八年一月に期間の満了に よって終了し、B及びXの本件(再)転貸借も終了する旨の通知をした。また、Yは、平成八年初め頃、本件ビルの全転借人に對し、賃借人Aが賃貸借関係から離脱することに伴い、Yと転借人との間で直接賃貸借契約を締結し、以後転貸は承諾しないとして、転借人らとの折衝を経て、B以外の相当数の転借人との間で、直接賃貸借契約を締結した。しかし、Bとの間では、YがBに對し、Xとの間の本件再転貸借を解消することを求めたため、協議が調わず直接の賃貸借契約の締結には至らなかった。(もつとも、平成八年一月二月、Bを含む転借人らは、Aとの転貸借関係を合意解約して、Aから保証金の返還を受けた。)

(4) このような経緯の後、Yは、平成九年二

月、B及びXに対し、本件部分の明渡しと資料相当損害額の支払を求めて提訴した。

二 原審判決の要旨

原審控訴審は、①Yのした転貸及び再転貸の承諾は、B及びXに対してAの有する賃借権の範囲内で本件部分を使用収益する権限を付与したものにすぎず、転貸及び再転貸がされた故をもって本件賃借借を解除することができないという意義を有するにとどまり、それを超えて本件賃借借が終了した後も本件賃借借を存続させるという意義を有しない、②本件賃借借の存続期間は、民法の認める最長の二〇年とされ、かつ、本件転貸借の期間は、その範囲内でこれと同一の期間と定められているから、B及びXは使用収益をするに足りる十分な期間を有していた、③Aは、その採算が悪化したために、賃借借期間が満了する際に、本件賃借借の更新をしない旨の通知をしたものであって、そこにYの意思が介入する余地はない。等を理由として、Yが信義則上本件賃借借の終了をB及びXに対抗し得ないといふことはできないとし、Yの請求をいずれも容認した。

これに対して、Xは上告した。

三 最高裁判決の要旨

最高裁判所は、以下のような判断を下した。

①本件賃借借は、AがYの承諾を得て、本件ビルの各室を第三者に店舗又は事務所として転貸することを当初から予定して締結されたものであり、Yによる転貸の承諾は、自らは使用することを予定していないAに、本件ビルを第三者に転貸し収益を上げせるとともに、Aから安定的に賃料収入を得るためにされたといふべきである。

②他方、Xは、Aの業種、本件ビルの種類や構造などから、YとAの賃借借の趣旨・目的の下に本件賃借借が締結され、Yによる転貸の承諾並びにY及びAによる再転貸の承諾がされることを前提として本件再転貸借を締結したものと解される。

③このような事実関係の下においては、本件再転貸借は、本件賃借借に際して予定され、YとAの賃借借の趣旨・目的を達成するために行われたものであって、Yは、本件再転貸借を承諾したにとどまらず、本件再転貸借の締結に加功し、Xによる本件転貸部分の占有の原因を作出したといふべきであるから、Aが更新拒絶の通知をして本件賃借借が期間満了により終了しても、Yは、信

義則上、本件賃借借の終了をもってXに対抗することはできず、Xは、本件再転貸借に基づく本件部分の使用収益を継続することができると解すべきである。

として、二審判決中、Xに対する建物明け渡しを命じた部分を破棄し、この部分に関するYの控訴を棄却した。

四 まとめ

本判決は、いわゆるサブリースの形態で行われる建物の賃借借で、賃借の關係が再転貸賃借に及んでいても、その再転貸賃借が、賃借人の承諾があり、また、賃借人が再転貸賃借の締結に加功しているような場合は、再賃借の根拠となる賃借借關係が終了しても、賃借人は再賃借人に対抗できないとした重要な判断事例といえる。

また、本判決では、高裁判決でした、借地借家法三四条(①建物の転貸借がされている場合において、建物の賃借借が期間の満了又は解約によって終了するときは、建物の賃借人は、建物の転借人にその旨を通知しなければ、その終了を建物の転借人に対抗することができない。②建物の賃借人が前項の通知をしたときは、建物の転貸借は、その通知がされた日から六月を経過することによって終了