

最近の判例から

(19)

サブリース契約の賃料増額合意が約定どおり認められた事例

(東京地判 平一五・三・三一 金商一六五―二七) 青山 節夫

いわゆるサブリース契約に、借地借家法三二条一項の賃料増減請求権の適用があるとされ、平成七年一月に約定された平成一三年七月以降賃料を増額するとの合意は当事者間の公平を害するとはいえず、同項に反した無効なものとはいえないとされて、約定どおりの賃料増額が認められた事例(東京地裁平成一五年三月三十一日判決 請求認容・控訴 金融・商事判例一六五号二七頁)

一 事案の概要

不動産の賃貸及び管理等を目的とする法人Xは、平成七年一月、大手宅建業者Yに対し、第三者への転貸を目的として、事務所ビル(約一、〇〇〇㎡、以下「本件建物」という。)を賃貸する契約(以下「本件賃貸借契約」という。)をかわした。

期間二〇年、敷金一五億七、四六六万円余

賃料はその期間に応じ、平成七年六月まで三、四八五円/㎡、同一三年六月まで三、八二二円/㎡、同一三年七月以降五、八六九円/㎡に賃料算出面積をそれぞれ乗じた金額と転貸賃料の八五/一〇〇の何れか大きい金額と定められた。

平成一三年七月、YはXに対し本件賃料合意は自動増額特約であつて無効であるとして、同月以降も六月までと同額の三、八二二円/㎡を支払うと通知したが、これに対し、Xは約定通り五、八六九円/㎡を支払うように求めた。Yはこれに応じず、同月以降も三、八二二円/㎡のみ支払った。Xは敷金よりの充当で応じ、敷金不足額及び遅延損害金の支払を求めて提訴した。

本件については、XY間で、平成二年前よりサブリース事業計画の話が具体化し始め、XはYとの間で、同四年三月にいわゆるサブ

リース事業についてのYの借受け条件等の合意書を取り交わし、同じくYとの間で本件建物建築のための請負契約を締結した。同七年の賃貸借契約締結に当たり周辺賃料の大幅下落と転借人募集の難航等があつて、その条件について交渉が紛糾した経緯がある。

二 判決の要旨

これに対して、裁判所は以下のような判断を下し、Xの請求を認めた。

(1) Yは賃借人として本件建物を使用収益し、Xとの間で賃貸借契約を締結し、一定の金銭を賃料名目で支払っている。当事者の合理的意思解釈として本件建物の賃料が、本件建物の使用収益の対価ではなく、別の性質のものであるとまでは言えず、借地借家法三二条一項の適用があると解するのが相当である。

(2) 当事者間の賃料にかかる合意が、借地借家法三二条一項に反して無効となるか否かは、同項所定の諸事由、賃料が増額される時点の経済事情及び従来の賃貸借関係(特に当該賃貸借の成立に関する経緯)その他諸般の事情を斟酌し、当該合意の内容が当事者間の公平を著しく害するか否かという基準で決するのが相当である。

(3) 本件賃料合意がなされた平成七年当時、賃料相場は下落したままの状況にあったもので、Yは不動産業者として情報収集能力に長けた大企業であることからすれば、賃料相場が回復せず、更に下落する可能性を予見できたというべきである。本件賃料合意はXY間の六カ月間に及ぶ困難な交渉を踏まえて合意されていることなどの諸事実を照らすと、転賃料が低廉となっている危険について、本件賃料合意の範囲でYが負担することとなっても、XY間の公平を害するものとはいえない。

三 まとめ

いわゆるサブリース契約において、賃料保証をした建物の賃借人（デイベロッパー）が賃貸人（オーナー）に対し賃料相場の下落を理由に賃料の減額を請求することができるか否かをめぐっては、本判決後、最高裁の判断が示された。それによれば、サブリース契約について、借地借家法三二条の賃料増減額請求権の規定が適用される、一方、減額請求の当否及び相当賃料額を判断するに当たっては、賃貸借契約の当事者が賃料額決定の要素とした事情その他諸般の事情を総合的に考慮すべきであるとされた。本事例においても、貸主

は、賃料の引下げに應じれば建築のための借入資金の返済が困難となり、一方で借り主・転賃人には賃料に逆ざやが生じており、累積の損失は巨額となる。バブル崩壊後の環境激変により生じたリスクをどう負担するのが公平にかなうのか、事業の規模によっては巨額な損害となるだけに、深刻な問題である。最高裁の判決をふまえて、本事件がどのような決着に向かうのか注目したい。