

最近の判例から (2)

サブリース契約で賃料減額請求権が認められた事例

(最高判 平16・11・8 ホームページ最近の最高裁判例情報) 大谷 明

いわゆるサブリース契約と称される契約で、借地借家法32条による賃料減額請求権の適用が認められるか否かが争われた事案において、当該サブリース契約は、建物の賃貸借であり、同法32条の規定が適用されるとしたが、一方で賃料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、業務委託協定及びこれに基づき締結された賃貸借契約での賃料自動増額特約の存在は賃料を決定する際の重要な要素となったと解されるので十分考慮すべきであると判示した事例（最高裁 平成16年11月8日判決 破棄差戻し ホームページ最高裁判所一判例情報—最近の主な最高裁判例登載）

1 事案の概要

Xは、繊維織物工場の操業を廃止し、遊休地となった工場敷地の有効活用方法を検討していたところ、Yから、転貸を目的とした一括借上げを内容とするワンルームマンション156戸の家賃保証付き賃貸運営業務代行をYにおいて行う旨の提案を受けた。

その後、Xは、平成4年2月、Yとの間で、7階建ての共同住宅及び4階建ての事務所棟の2棟の建物をXにおいて建築し、その一部をYに賃貸し、Yは転借人の有無にかかわらず賃料を支払う旨の予約等を内容とする業務委託協定（以下「本件業務委託協定」という。）を締結した。

Xは、金融機関から多額の融資を受けて2

棟の建物を建築し、平成5年3月、Yとの間で、本件業務委託協定に基づき、住戸128戸及び駐車場90台分（以下「本件建物部分1」という。）及び7区画（以下「本件建物部分2」といい、本件建物部分1と併せて「本件各建物部分」という。）について、①Xは、本件各建物部分をYに賃貸し、Yがこれを第三者に転貸することを承認する。②期間は、平成5年4月から20年間とする。③賃料は、本件建物部分1の住戸部分につき月額652万円余、駐車場部分につき月額50万円、本件建物部分2につき月額225万円余とする。④平成7年4月以降は、上記の賃料をそれぞれ5%増額し、以後2年を経過するごとにそれぞれ5%増額する（以下、この約定を「本件賃料自動増額特約」という。）。経済状況の著しい変動が生じた場合には、Xは、Yと協議の上、上記の増額以上の増額をすることができるとした内容で契約（以下「本件契約」という。）を締結し、本件各建物部分をYに引渡した。

その後、平成7年4月及び平成9年4月に本件契約の更新が行われ、本件賃料自動増額特約に基づきそれぞれ増額された。

Yは、平成11年3月、Xに対して月額賃料の減額を求める意思表示をし、更に、平成13年3月にも月額賃料の減額を求める意思表示をした。

本件本訴請求事件は、YがXに対し、借地借家法32条1項の規定に基づき、上記賃料減

額請求により、平成11年4月分以降及び平成13年4月分以降の減額後の賃料額の確認と、平成11年4月から平成13年5月までの過払賃料等の返還を求めたものであり、本件反訴請求事件は、XがYに対し、本件賃料自動増額特約によって平成11年4月分以降及び平成13年4月分以降の増額後の賃料額の確認と、平成9年4月分から平成12年11月分までの未払賃料及び本件業務委託協定締結の際の説明義務違反があるなどと主張し、上記賃料補てんの合意の履行請求又は損害賠償請求として、主位的請求に係る金額と同額の金員の支払を求めたものである。

原審は、本件契約は、共同事業契約の性質を有するものであって、借地借家法は適用されないとし、Yの請求を棄却した。

他方Xの反訴請求については、本件契約の締結後に経済事情が著しく変動し、借入金利の大幅な低下など契約締結時に予測されていなかった事情が存するから、事情変更の原則に照らし、平成11年4月及び平成13年4月の各時点においては、本件賃料自動増額特約は適用されないものと解するのが相当である等として主位的請求の一部を認容した。

Yは、これを不服として上告した。

2 最高裁判決の要旨

最高裁判所は次のとおり判示した。

- (1) 本件契約は、XがYに対して本件各建物部分を賃貸し、YがXに対してその対価として賃料を支払うというものであり、建物の賃貸借契約であることが明らかであるから、本件契約には借地借家法32条の規定が適用されるべきものである。

なお、本件業務委託協定及びこれに基づき締結された本件契約中の本件賃料自動増額特約に係る約定の存在は、契約締結当初の賃料額を決定する際の重要な要素となっ

た事情と解されるから、衡平の見地に照らし、借地借家法32条1項の規定に基づく賃料減額請求の当否及び相当賃料額を判断する場合における重要な事情として十分に考慮されるべきである。

- (2) 本件契約への借地借家法32条1項の規定の運用を極めて制限的に解し、賃料減額請求権の行使を認めることはできないとした原審の判断には、判決の結論に影響を及ぼすことが明らかな法令の違反がある。原判決中、Yの敗訴部分のうち、Yの請求並びにXの賃料確認請求及び平成11年4月分以降の未払賃料支払請求に係る部分は破棄を免れない（なお、平成9年4月分から平成11年3月分までの未払賃料支払請求に係る部分については、Yから不服申立てがない。）。そして、Yの賃料減額請求の当否等について更に審理を尽くさせるため、上記部分につき、本件を原審に差戻すこととする。

3 まとめ

いわゆるサブリース契約に関する借地借家法32条1項の適用については、従来、その適用を認めるものと認めない裁判例があった。最高裁は、本件は、建物賃貸借契約であることが明らかであり、同条項は強行法規だから、賃料自動増額特約や賃料保証特約があるからといって、直ちに同条項による減額請求を否定されることはないとした。その上で、減額請求の当否や相当賃料額の判断に当たっては、これらの特約の存在は、衡平の見地に照らして、重要な事項として十分考慮されるべきであるとしている。（本書No.56 66頁参照）

（企画調整部調整第一課長）