

基づく賃料減額請求権を2度にわたり行使した。これに対しYは、本件契約は賃貸借契約とは類型を異にする共同事業契約であり、借地借家法第32条の適用はないと主張した。

<裁判所の判断>

第1審は、本件契約が賃料保証を中核とする共同事業計画であることを重視し、社会的弱者としての賃借人保護を目的とする借地借家法第32条は適用されないとして、Xの賃料減額請求を斥けた。

これに対し控訴審は、バブル崩壊によるオフィス賃料下落は契約当時両当事者が予測していなかった事態であり、そのリスクを共同事業者の一方に全て負担させる結果となるのは均衡を欠くとして、借地借家法第32条に基づくXの請求を一部認容した。

最高裁は、次のように述べて、本件を東京高裁に差し戻した。

本件契約が本件建物を使用収益させ、対価として賃料を支払うことを内容とする以上、建物賃貸借契約であって借地借家法第32条の適用がある。

サブリース方式による賃貸借契約締結に至った事情は、同条に基づく賃料減額請求権行使の可否及び相当賃料額を判断する上で十分に考慮すべきものである。

ただし、賃貸借契約の当事者は、契約に基づく使用収益の開始前に、同条の規定に基づいて当初の賃料の額の減額を求めることはできず、Xによる本件建物の使用収益開始前になされた第1回減額請求による賃料の減額を認めることはできない。

6 サブリース契約で借地借家法第32条に基づく賃料減額請求権が行使された場合において、相当賃料額を定めるにあたり、賃料保証が契約の重要な要素であること、契約締結以後の賃料相場の動向、支払賃料との乖離を考慮すべきものとされた事例

東京地判 平成16年4月23日 金法1742-40

<事案の概要>

本件土地所有者Yは、X社をパートナーとしてサブリース事業を行うこととし、土地上に建築する建物につき、賃料額を転貸賃料相当額の92%相当額、賃料最低保証額を月額1万3915円/㎡とする賃貸借予約契約を平成2年11月にX-Y間で締結した。

Yは平成2年12月に建物建設資金としてA銀行から144億円を借り入れ、平成3年2月にB(建設JV)との間で代金107億円の建物請負契約を締結した。

X-Yは平成5年2月に右賃貸借予約契約に基づき、期間20年の本件建物賃貸借契約を締結し、XはYに保証金32億円、敷金10億円を支払った。同年3月にYは建物賃貸部分をXに引き渡した。

Xは平成6年から本件建物の転貸借を開始したが、転貸料とYに支払う最低保証賃料との逆ザヤが発生し、平成7年12月に本件建物賃料の減額を初めて要請した。その後も逆ザヤが拡大し、平成13年10月に借地借家法第32条に基づき、本件建物賃料を月額5548円/㎡に減額する意思表示を行った。

XはYに対し、減額後の相当賃料額の確認を請求する訴えを提起した。

<裁判所の判断>

次のように述べて、Xの請求を認容した。

本件X-Y間の契約は、その本質において建物賃貸借契約であるから、借地借家法第32

条の規定が適用される。同条は強行規定であるから、賃料最低保証額の合意又は賃料増額協議特約があることをもってその適用を排除することはできない。

サブリース事業における継続適正賃料を算定するに当たっては、以下の事情を考慮すべきである。

- ・ Yは、Xによる一定期間の賃料保証等を前提に、多額の借り入れをして本件建物を建築し、その上で本契約が締結されたものであり、最低賃料保証額はX—Y間の賃貸借契約の重要な要素となっていること。
- ・ 賃料最低保証額は、Xが提案したものであること。
- ・ Xが減額請求権を行使した時点で、Xの支払賃料と相場との乖離が契約締結当初より拡大していること。
- ・ Xが建物引渡しを受けた時点からビル賃料の値下がりが始まっていたが、Xの賃料減額要求にYが応じていなかったこと。

本件においては、当初の賃料最低保証額と、Xが減額請求権を行使した時点における新規適正実質賃料の92%相当額の差額をXとYで折半することとなる額をもって、相当賃料額というべきである。

7 サブリース契約においても借地借家法第32条の賃料増減額請求権の規定が適用されるが、賃料自動増額特約に係る約定の存在等、契約締結に至る経緯は、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考慮されるべきであるとされた事例
大阪地判 平成14年2月6日
大阪高判 平成15年2月14日
最二小判 平成16年11月8日 裁時1375-7、判時1883-52、判タ1173-192、
金法1747-76、金商1226-52

<事案の概要>

不動産賃貸業者Xは、土地所有者Yとの間で、平成4年2月にいわゆるサブリース方式による業務委託協定を締結した。

(協定の骨子)

- ・ Yがビル2棟を建築し、転貸目的で平成5年4月から20年間Xに賃貸する。
- ・ 転貸料収入の有無に関わらず、最低賃料をYに保証する。
- ・ 賃料自動増額条項 2年ごとに5%ずつ増額改定する。

協定に基づきX—Yは本件ビル2棟の賃貸借契約を平成5年3月に締結し、協定の賃料自動増額条項に基づき平成7年4月及び平成9年4月に5%ずつ賃料が増額改定された。

Xは借地借家法第32条に基づき、平成11年4月からの賃料を減額する意思表示を行ったが、Yの同意が得られず、平成7年4月に増額後の賃料を支払い続けたが、平成13年4月からの賃料をさらに減額する意思表示を行い、減額請求後の過払賃料の返還をYに請求する訴えを提起した。これに対し、Yは、協定の賃料自動増額条項に基づき、平成11年4月及び平成13年4月に増額改定された賃料とXが支払った賃料の差額を請求する反訴を提起した。

<裁判所の判断>