

## 賃料に連動する転借料を0円とすることが 賃貸人に対抗できるとされた事例

(東京地判 平18・8・31 金商1251-6)

事務所ビルのサブリースにおいて、賃料が転借料に連動して定める旨の特約がある場合、一定期間の転借料を0円とするフリーレント期間中も、同期間経過後と同額の賃料支払義務を負担すべきとして、賃借人に対し、未払賃料の支払いを求めた事案において、賃料の実質的値下げの程度、平準化された転借料と当該地区の平均月額賃料との差額等に照らし、賃貸人に著しい不利益が生じないものというべきとして、請求が棄却された事例(東京地裁 平成18年8月31日判決 請求棄却 控訴 金融・商事判例1251号6頁)

### 1 事案の概要

Xは、平成2年9月、Yから、東京都S区所在の7階建てビルの4階事務所(以下「本件建物」という。)の共有持分を購入した上、Yとの間で、本件建物のYによる転貸収益事業を目的とする賃貸借契約(以下「本件賃貸借契約」という。)を締結した。

XとYは、その後2年毎に本件賃貸借契約の更新を繰り返してきたが、平成16年7月、本件賃貸借の賃料算出方法等について、①賃料は本件建物の転借料の合計額の80パーセント相当額にXの共有持分割合を乗じた額とする、②Yが受領する転借料に増減が生じた場合にはその時点から転借料に連動して賃料を改定する(以下「本件賃料連動条項」という。)、③本件建物に空室が生じた場合は転借料の60パーセント相当額にXの共有持分割合を乗じ

た額を空室の賃料とする(以下「本件空室保証条項」という。)旨の合意(以下「本件変更契約」という。)をした。そして、Yは、平成14年5月から平成17年3月までは、訴外A社に転貸し、平成17年4月から平成19年6月までは、訴外B社に転貸しているが、平成17年4月から同年6月までの賃料は月額0円、平成17年7月から平成19年6月までは月額463万円余と定めた。

しかし、Xは、B社に対する賃料を0円とするフリーレントは、信義則上、賃貸人であるXに対抗できず、Yは、フリーレント期間中も、同期間経過後と同額の賃料支払義務を負担すべきである。また、本件空室保証条項は、賃料収入として最低額を保証した条項と解すべきであり、フリーレント期間中であっても、賃料が0円であるという意味において空室と同視できるから、同条項に基づく賃料支払義務を負担すると主張し、Yに対して、未払賃料123万円余の支払いを求めた。

これに対し、Yは、本件賃貸借契約および本件変更契約においては、転借料が0円の場合に、本件賃料連動条項の適用を排除するとの約定はなく、したがって、転借料が0円の場合にも、当然、本件賃料連動条項が適用されるから、転借料が0円であるフリーレント期間中の賃料は0円ということになり、Yは、同期間中の賃料支払義務はないなどと主張した。

## 2 判決の要旨

裁判所は次のように判示して、Xの請求を棄却した。

- (1) いわゆるフリーレントは、事務所あるいは居室等の移転に伴って、入居当初に過大な費用の負担を余儀なくされる賃借人の負担を軽減することで、入居を誘致するための方策として、賃貸人が賃借人に対する賃料を賃貸借契約の当初の一定の期間免除することによって、一定の賃料を維持したまま、実質的な賃料を値下げする手法である。それは、賃貸借契約の当事者間においては、格別問題になることはないが、本件のように、転賃借において行われた場合においては、本件賃貸借契約がいわゆるサブリースであって、賃借人の転賃事業による収益から賃料収入が確保され、かつ、賃料が転賃料に連動して決定される旨の合意があるときは、実質的には、転賃人に対する転賃料が、賃貸人の権利の対象と同視できるから、法的に、転賃人に対する転賃料の一部免除とみられるフリーレントは、それを許容する合意がある場合は格別、賃貸人に著しい不利益が生じない等の特段の事情がない限り、賃貸人には対抗できないものと解するのが相当である。
- (2) そして、Xが、本件建物を購入した際、その購入資金を銀行等から借入れせず、賃料収入を借入金の返済に充てる必要などなかったこと、本件賃貸借契約に賃料の最低額を保証する旨の合意がないことをも斟酌すると、本件フリーレントは、その期間、賃料の実質的値下げの程度、平準化された転賃料と東京都S区の平均月額賃料との差額等に照らし、Xに著しい不利益が生じないものというべきである。
- (3) Xは、フリーレントの期間は、実質的に

は、賃料が発生しないから、空室と同視すべきであり、本件空室保証条項により、直前の転賃借契約における月額賃料の60パーセント相当額の支払義務を負うものと主張する。しかしながら、本件空室保証条項は、本件賃貸借契約および本件変更契約がいわゆるサブリース契約であることから、転賃借契約が終了し、新たな転賃借契約が締結されるまでの間、賃貸人に対して一定の収益の確保を保証するとともに、転賃料が得られないにもかかわらず、賃貸人に対して賃料を支払うことを余儀なくされた賃借人の転賃人獲得の促進を企図したものであって、現に転賃借契約が存在している場合における賃貸人の賃料保証のための規定ではない。したがって、フリーレントの期間をおよそ賃貸借契約が存在しない空室の場合と同視することはできず、Xの主張は採用できない。

## 3 まとめ

本判決は、フリーレントについては、特段の事情がない限り、賃貸人には対抗できないとした上で、賃料の実質的値下げの程度、平準化された転賃料と東京都S区の平均月額賃料との差額、その他諸般の事情に照らせば、賃貸人に著しい不利益が生じないものとして、賃貸人に対する対抗力を認めたものである。サブリースにおけるフリーレントに関する判断として、本件は実務上参考になる事例である。