

第1審及び控訴審は、Xの訴えを退け、Yの反訴を一部認容した。

これに対し、最高裁は次のように述べて、本件を大阪高裁に差し戻した。

本件契約は、YがXに対して本件建物を賃貸し、XがY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り、借地借家法第32条の規定が適用される。

借地借家法第32条第1項の規定は強行規定であるから、賃料自動増額特約によってその適用を排除することはできない。

本件契約締結に至る経緯、特に業務委託協定及びこれに基づく賃料自動増額特約に係る約定の存在は、衡平の見地に照らし、同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。

8 サブリース契約においても借地借家法第32条の適用があるが、賃料増減額請求の当否や賃料相当額の判断にあたっては、契約当事者が賃料額決定の要素とした事情を総合的に考慮すべきとされた事例

東京地判 平成13年6月20日 判時1774-63、判タ1070-247、金法1637-62、金商1136-45

東京高判 平成14年3月5日 判時1776-71、判タ1087-280、金法1642-60、金商1138-20

最一小判 平成15年10月23日 裁時1350-6、判時1844-54、判タ1140-79、金法1700-101、金商1187-21

東京高判(差戻控訴審)平成16年12月22日 判タ1170-122、金法1739-51、金商1208-5、RETIO62

<事案の概要>

不動産業者Xは土地所有者Yとの間で、Y所有土地上に共同でオフィスビルを建設し、Y所有部分をXが転貸目的で賃借し、Yに賃料を保証することを骨子とするサブリース事業につき昭和62年12月に合意した。

XとYは、平成5年3月、①10年間の賃料保証、②月額保証賃料を26,600円/坪(月額1064万円強)とすることを内容とする本件サブリース事業に関する確認書を締結した。

H6からXとYは保証賃料額の減額につき交渉を開始したが、合意に至らなかった。

平成7年3月に、XとYは確認書の内容に即した本件オフィスビルの賃貸借契約を締結したが、同年10月に、Xは、賃料額を月額509万円強とする借地借家法第32条に基づく賃料減額の意思表示を行った。Xは平成8年1月以降は、月額940万円のみを賃料としてYに支払った。

XはYに対し、減額した賃料額の確認及び過払金の支払いを請求する訴えを提起し、YはXに対し、確認書所定の賃料保証内容の確認及び未払賃料の支払いを請求する反訴を提起した。

<裁判所の判断>

第1審及び控訴審は、Xの請求を斥けた。

これに対し最高裁は、サブリース契約にも借地借家法第32条が適用され、賃料減額請求

の当否及び相当賃料額を判断するにあたっては、当事者が賃料額決定の要素とした事情を総合考慮すべきであり、特に賃料保証特約の存在や保証賃料額が決定された事情をも考慮すべきであるとして、本事案を高裁へ差し戻した。

これを受けて差戻控訴審は、サブリース契約にあっては、鑑定によって得られた適正賃料額がそのまま借地借家法第32条の相当賃料額になるものではないと述べ、賃貸人Yの金利負担縮減分、公租公課減少分に見合う限度で、Xの賃料減額請求を認容した。