
最近の判例から (12)－サブリース契約の解除と正当事由－

サブリース業者を借主とする建物の賃貸借契約の更新拒絶につき正当事由が否定された事例

(東京地判 平24・1・20 判時2153-49) 松木 美鳥

本件建物部分をいわゆるサブリース業者である借主に賃貸借契約に基づき賃貸している貸主が、借主に対し、契約期間満了によって同契約が終了したと主張して、本件建物部分の明渡し及び賃料相当損害金の支払を求めた事案において、貸主借主間に承継された本件契約の合意内容は、建物の賃貸借契約であることが明らかであるから、本件契約には旧借家法1条の2が適用されるべきものであるとした上で、借主には本件建物部分を使用する必要があるのに対し、貸主にはその必要性が借主に比して低いということが出来るから、貸主による本件契約の更新拒絶には正当事由があるとはいえないとして、貸主の請求を棄却した事例（東京地裁 平成24年1月20日判決 棄却（控訴） 判例時報2153号49頁）

1 事案の概要

(1) Aは所有する11階建の共同住宅(以下「本件建物」という。)の1階から8階部分(以下「本件建物部分」という。)を第三者に転貸することができる旨の特約付で、Bに対し、賃貸する旨の本件契約を締結した。

(2) Bは、平成11年1月1日、いわゆるサブリース業を営むY会社に対し、本件契約上の賃借人の地位を譲渡し、また、Aは、平成20年9月30日、不動産の賃貸業等を目的とするX会社に対し、本件建物を売却し、本件契約上の賃借人の地位を譲渡したため、本件建物部分の賃貸借契約はXとYに承継された。

(3) 借主Y(被告)は、本件建物部分を第三

者に転貸し、転貸料収入を得るとともに、本件建物部分の管理業務を行っている。

(4) 貸主X(原告)は、Yに対し、平成21年10月8日、本件契約を平成22年4月20日の期間満了をもって終了させ、以後は更新しない旨の通知をした(以下「本件更新拒絶」という。)

(5) ところが、Yは、本件更新拒絶に応じないため、Xが、Yに対し、契約期間満了によって同契約が終了したと主張して、本件建物部分の明渡し及び同契約終了の日の翌日である平成22年4月21日から明渡済みまで1か月279万5927円の割合による賃料相当損害金の支払を求めた。これに対し、Yは、Xによる賃貸借契約の更新拒絶には正当事由(借家法(平成3年法律第90号による廃止前のもの)1条の2)がない旨を主張して争った事案である。

2 判決の要旨

裁判所は、次のとおり判示し、Xの請求を棄却した。

(1) 本件契約の更新を拒絶するには借家法1条の2の正当事由が必要か。

X Y間に承継された本件契約の合意の内容は、XがYに対して本件建物部分を賃貸し、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、本件契約には借家法1条の2が適用されるべきものである(いわゆるサブリース契約に借地借家法32条1項

が適用されるとしたものとして、最高裁平成15年10月21日第三小法廷判決・民集57巻9号1213頁参照)。したがって、本件契約の更新を拒絶するには同条の正当事由が必要である。

(2) 本件更新拒絶には借家法1条の2の正当事由があるか。

① 借家法1条の2の正当事由とは、賃貸借契約の当事者双方の利害関係その他諸般の事情を考慮し、社会通念に照らして妥当と認めべき理由をいうものであるところ(最高裁判所昭和25年6月16日第二小法廷判決・民集4巻6号227頁参照)、具体的には、当事者双方の建物を使用する必要性の有無、程度に関する事情を最も重要な要素とし、これに加え、賃貸借に関する従前の経過、建物の利用状況、建物の現況、契約期間中の賃借人の不信行為、立退料の提供の申出(最高裁判所昭和46年11月25日第一小法廷判決・民集25巻8号1343頁参照)などを従たる要素として考慮して、正当事由の有無を決すべきものと解される。

② XにおいてYから月々の約定の賃料を得られている以上、現に事業として本件建物部分の転貸を行っており、固有の利益を有しているYに比して、Xにおいて本件建物部分を使用する必要性は低いものといえることができる。

③ Yは、本件建物部分を転貸しており、転借人が本件建物部分を使用する必要性があることは明らかである上、Yは、この転貸によって転貸料等の収入を得ており、また、建物の転貸条件付一括借上による賃貸業務等を目的とするYにとって建物賃借権が存在することは事業上重要な部分を占めているものであり、このようなYにおける使用形態は本件契約においても当然に予定されていたものといえることからすれば、Yにおいて、転借人の利益又は自らの利益のいずれの面からも、本

件建物部分を使用する必要性があるものといえる。

④ 以上のことからすれば、Y(転借人を含む)には本件建物部分を使用する必要性があるのに対し、Xには、Yにおける必要性に比して、本件建物部分を使用する必要性は低いものといえることができるから、Xの主張するその余の事情(サブリース契約の契約期間の満了や立退料の申出等)を考慮しても、Xによる本件更新拒絶には正当事由があるとはいえない。

よって、Xの請求は理由がないから、これを棄却する。

3 まとめ

いわゆる「サブリース」について、借地借家法の適用があるか否かについては、最高裁(平成15年10月21日第三小法廷判決・民集57巻9号1213頁、判例時報1844号37頁)は、サブリース契約については、借地借家法32条1項の適用があるとして、この問題に一応の決着をつけた(松並重雄・最判解民平15・(下)535以下参照)。

そして、サブリースも建物の賃貸借契約である以上、正当な事由なしに更新拒絶できないというべきであろう(松並・前掲575参照)。

本判決は、いわゆる「サブリース」をとりまく賃貸借契約の更新拒絶に係る正当な事由について、当事者双方の建物を使用する必要性の有無の面できめ細かな判断をした事例として実務上参考になろう。