

最近の判例から (8)

サブリース契約で賃料減額請求権の 行使要件が認められた事例

(東京高判 平16・12・22 金商1208－5)

サブリース契約における借地借家法32条の規定に基づく賃料減額請求において、適正賃料額の下落、賃貸人の公租公課の負担や銀行借入れの金利負担の減少、賃料保証特約の存在や保証賃料額が決定された経緯等が賃料減額請求権の行使の要件として認められ、従前賃料の減額が認められた事例

(東京高裁 平成16年12月22日判決 原判決変更 附帯控訴棄却 拡張請求棄却 上告上告受理申立て 金融・商事判例1208号5頁)

1 事案の概要

昭和62年12月、不動産業者Xと土地所有者Yは、Yの土地を含む土地に、それぞれが資金を出し合ってビルを建設し、これをXとYが共同して貸しビルとして賃貸すること、そして、Y所有のビル部分については、Xが第三者に転貸する目的でYから賃借し、転貸することについて合意した。

平成5年3月、X及びYは、①XはYに対し、本件建物竣工後10年間に限り賃料を保証すること、②賃料保証単価は、坪当たり月額26,600円とすること等を定めた確認書に調印した。保証賃料額は、当時の賃料相場が月額坪22,000円であったことからすると高額であったが、これは、Yがビル建築費用について銀行借入を予定しており、その返済等を考慮したためであった。

平成7年3月、共同ビルが竣工し、Yは、

期間を平成17年3月21日までの10年間とし、その間、保証賃料である月額1,064万円余(消費税別。以下、本文において賃料額の部分は同じ。)を支払う旨の合意に基づいてその所有部分をXに引渡し、Xは、これを第三者へ転貸し、自己の所有部分と併せて貸しビル事業を開始した。

Xは、オフィスビルの賃料相場が下落していたことから、平成6年頃から、保証賃料額の減額についてYと協議を始めたが、なかなか、合意には至らなかった。そこで、Xは、平成7年7月分から同年12月分までの賃料は、月額1,064万円余を、平成8年1月分からの賃料は、月額940万円を支払うに留めた。

その後、Xは、減額した賃料額の確認と過払金の支払を求めて提訴し、これに対しYは、賃料保証内容の確認とXの未払賃料の支払を求めて反訴した。

一審判決(東京地判平成13年6月20日)は、Yの未払金及びその遅延損害金の支払請求を認容した。これに対し、Xは控訴したが、控訴審判決(東京高判平成14年3月5日)はXの控訴を棄却し、Yの請求を認容した。Xは上告・上告受理申立てをしたところ、最高裁判所は、控訴審判決を破棄して高等裁判所に差し戻した(平成15年10月23日)。

2 判決の要旨

差し戻し審における審理の対象は、Xの平成7年11月分以降の賃料確認請求及び過払賃料

返還請求並びにYの未払賃料支払請求であったが、高等裁判所は、次のように判示した。

(1) 本件においては、適正賃料月額と賃料保証月額に相当の乖離があること、Yが負担する公租公課や借入金金利が低下している等の事情のほか、賃料保証特約の存在や保証賃料額が決定された事情、当事者間の交渉の経緯をも考慮すると、Xが本件賃料減額請求権を行使した平成7年10月23日の時点において、経済事情の変動等により、又は近傍同種の建物の賃料に比較して従前の保証賃料は不相当なものになったと認められ、Xによる賃料減額請求権の行使は、借地借家法32条1項本文所定の建物の賃借が「不相当となったとき」との要件を満たす。

(2) 本件の賃料相当額を決定する場合、とりわけ、Yによる予想収支、それに基づく建築資金の返済計画を出来るだけ損なわないよう配慮して決定しなければならない。

Yが変動金利で6億円の融資を受けた後の金利の軽減額は、平成5年6月以降の10年間で総額約1億2,900万円となり、これを月額にすると約107万円程度の金利負担減である。また、Yが負担する公租公課についても、当初予測を下回っている(10年間で約3,811万円、月額にすると31万円余り減少)。

したがって、これらの軽減額を超えない限度で従前賃料が減額されたとしても、Yの返済計画に大きな支障が生ずることもなく、衡平の見地から考えて、Yは賃料減額を受忍すべきである。

(3) Xは、平成8年1月以降、月額940万円の賃料を支払っているが、この金額は、上記の軽減分を減額した額と大きく異なるものでない。この金額は、当事者間の交渉の過程で、他の条件を伴うものであったとはいえ、Y提案に係るものであったこと、X

もこの提案に同意しなかったものの、一応提案に係る金額について支払い続けていること、その他本件に現れた諸事情を総合勘案すると、平成7年11月分以降の本件賃料相当額は、月額940万円と定めるのが相当である。

(4) Xの過払金請求については、平成7年11月分及び同12月分についてはそれぞれ、127万円余が過払となるからこれと借地借家法32条3項所定の利息金の支払を求める限度で認容し、その余を棄却する。また、Yの未払賃料請求については、附帯控訴部分及び当審における拡張請求部分のいずれも理由のないことが明らかである。

3 まとめ

いわゆるサブリース契約で、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どうかについては、ここ1、2年のうちに、同契約も建物賃貸借契約である以上、賃料減額請求ができる旨が最高裁から幾つか示されている(最高判平成15年10月21日 本書No.56 66頁、最高判平成16年11月8日 本書No.60 27頁)。本件差戻し審は、これを踏まえ、さらに、本件における①借地借家法32条の賃料減額請求の行使要件である賃料の「不相当」性の有無、②相当賃料額について、審理の対象とした。

そして、単に賃料相場との比較等による「不相当」性という要件だけでなく、「賃貸借契約の当事者が賃料額決定の要素とした事情を総合考慮」すべきであるとした上で検討した結果、本件賃料の「不相当」性を認定し、相当賃料額を示した。

一連のサブリース契約に関する同種の争点の判断において、参考となる事例である。