

最近の判例から (2)**賃料減額請求権の行使を否定した原審の判断に
違法があるとされた事例**

(最高判 平17・3・10 金法 1746—126)

賃借人の要望に沿って建築され、他の用途に転用することが困難である建物について、賃貸人が将来にわたり安定した賃料収入を得ること等を目的として、3年ごとに賃料を増額する旨の特約を付した賃貸借契約が締結された場合において、賃料減額請求の可否を判断するに当たり、専ら公租公課の上昇及び賃借人の経営状態のみを参酌し、借地借家法32条1項所定の他の重要な事情を参酌しないまま、賃借人がした賃料減額請求の行使を否定した原審の判断には違法があるとされた事例(最高裁 平成17年3月10日判決 破棄差戻 金融法務事情1746号126頁)

1 事案の概要

Xは、食料品類、衣料、日用品雑貨の販売等を目的とする会社であり、Yは、土木建築請負業を目的とする会社である。XとYとは、Yの所有する土地上にXの要望に沿った建物を建築し、Xがこれを長期にわたって賃借することを計画し交渉を進めてきた。XはYに対し、平成5年11月及び平成6年2月、各8千万円を建設協力金の名目で無利息で預託した。

Yは、Xと協議を重ねて建物を建築し、平成6年7月、大型スーパーストアの店舗として使用する目的の建物が完成した。この建物は他の用途に転用することは困難である。同月Yは、①賃貸借期間は平成26年7月まで、②消費税を除く賃料月額が649万円余、③賃

料は3年ごとに改定するものとし、初回改定時は賃料の7%を増額し、その後の改定時は最低5%以上を増額するものとし、7%以上をめどに双方協議の上定める等の約定で、Xに対し、本件建物及びこれに付随する駐車場を賃貸した。

XはYに対して、賃料について、平成9年8月、649万円余に据え置くべき旨、平成12年10月、555万円余に減額すべき旨の意思表示をした。

YはXに対して、前記③の特約に従い賃料の増額改定がされたと主張して、平成9年8月分から平成13年3月分までの未払賃料及び遅延損害金の支払を求め(本訴請求)、XはYに対して、借地借家法32条1項の規定に基づくXの賃料減額請求権の行使により賃料が減額されたこと等を主張して、賃料額の確認を求めるとともに、不当利得返還請求として過払金の返還等を求めて反訴した。

原審は、本件賃貸借契約は、X及びYの共同事業の一環として締結されたものというべきであることなどを併せ考察すると、借地借家法が想定している賃貸借契約の形態とは大きく趣きを異にする。借地借家法に基づく賃料減額請求権の行使が認められるかどうかについては、契約の特殊性を踏まえた上で、賃借人の経営状態に照らして当初の合意を維持することが著しく合理性を欠く状態となるような特段の事情があるかどうかによって判断するのが相当である。本件土地の公租公課は

上昇していること、Xは平成6年度から平成12年度にかけて順調に業績を伸ばしていること等が認められ、賃料を減額すべき事由を見出すことは困難であるとし、Yの本訴請求を認容し、Xの反訴請求を棄却した。

2 判決の要旨

Xが上告し、最高裁判所は次のような判断を示した。

- (1) 借地借家法32条1項の規定は、強行法規であり、賃料自動改定特約等の特約によってその適用を排除することはできないものである（最判平15.6.12、平15.10.21、平15.10.23等参照）。そして、同項の規程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に当たっては、同項所定の諸事情のほか、賃貸借契約の当事者が賃料額決定の要素とした事情その他諸般の事情を総合的に考慮すべきである（前記最判平15.10.21、平15.10.23等参照）。
- (2) 本件賃貸借契約の基本的内容は、YがXに対して本件建物を使用収益させ、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、通常の建物賃貸借契約と異なるものではない。したがって、賃料減額請求の当否を判断するに当たっては、諸般の事情を総合的に考慮すべきであり、賃借人の経営状態など特定の要素を基にした上で、独自の基準を設けてこれを判断することは許されないというべきである。
- (3) 原審は、専ら公租公課の上昇及びXの経営状態のみを参酌し、土地建物の価格等の変動、近傍同種の建物の賃料相場等総合考慮すべき他の重要な事情を参酌しないまま、賃料減額請求権の行使を否定したものであって、その判断は借地借家法32条1項の解釈適用を誤ったものというべきである。

- (4) 以上によれば、原審の判断には、判決に影響を及ぼすことが明らかな法令の違反があり、原判決は破棄を免れない。賃料減額請求の当否、相当賃料額等について更に審理を尽くさせるため、本件を原審に差し戻す。

3 まとめ

最高裁は、一連のサブリースの事件について、サブリース契約にも借地借家法32条1項は適用されるとし、一方で賃料減額請求の当否及び相当賃料額の判断をするに当たっては、当該契約において賃料額決定の重要な要素とされた事情その他諸般の事情を総合的に考慮すべきであると判示している。

本件では、賃貸人が賃借人の営業に適した建物を建築して賃貸する、いわゆるオーダーメイド賃貸に関して、サブリース事件の最判を引用し同様の考え方を示している。同様の取引をめぐり参考となる事例である。