

研究ノート

サブリース契約における賃料の減額

——判決例の概観と小考——

北 山 修 悟

- 一 はじめに
- 二 事案の概観
- 三 サブリース契約への借地借家法三二条の適用可否
- 四 三二条適用の具体的な帰趨
- 五 事情変更の原則の適用について
- 六 結びに代えて

一 はじめに

サブリースとは、文字通りには転賃借契約であるが、現実には、以下のようなある種特定の複合的な事業契約を意味している。すなわち、土地所有者が建築した建物（賃貸ビル）を賃貸ビル業者が一括して借り上げ、賃貸ビル業者が自己の採算でこ

れを個々の転借人に転貸する。そして、建物所有者(賃貸人)と賃貸ビル業者(賃借人Ⅱ転貸人)の間には、建物を第三者に転貸することについて包括的承諾がなされ、その対価として、契約期間中における賃料の最低額が保証される。サブリースのポイントは、土地所有者が安心して賃貸ビルを建築し、建物所有者が安心して一括賃貸するための条件として、賃料の最低保証や定期的な賃料増額が約束される点にある。つまり、空室の有無にかかわらず、一定額の最低家賃の支払を保証する最低賃料保証特約や、一定期間経過ごとに、一定割合の賃料増額を約束する賃料増額特約といったものである。サブリース契約を結ぶ目的は、賃借人の側としては、建物を転貸することによる転賃料と原契約上の賃料との差額の利得にあり、賃貸人の側としては、安定した収入の確保とテナント管理の煩雑さ(テナント探しや賃料の徴収等)からの解放にある(サブリースのより具体的なものについては、澤野順彦「サブリースと賃料増減額請求」NB L五五四号三六頁(一九九四年)三六一—三八頁、加藤雅信「不動産の事業受託(サブリース)と借賃減額請求権(上)」NB L五六八号一九頁(一九九五年)二二—二四頁を参照)。

パブル経済期においては、都心のオフィス需要が大きく、不動産業者は競ってオフィスビルの建設に走った。しかし、その後パブルは崩壊し、ビル賃貸市場も悪化して、思うようにテナントが見つからなくなり、また、既に入っていたテナントは高額の家賃の負担に耐えかねて出て行き、あるいは賃料の減額を求めようになった。そのため、転賃料収入の急激な減少という事態に直面した転賃人Ⅱ原賃借人としては、原賃貸人に対して賃料の減額請求をせざるを得なくなつた。しかし、賃料保証(さらには増額保証)を前提条件としてサブリース事業に参画した賃貸人としては、容易にそのような減額請求を受け入れるわけにはいかない。かくして、サブリースについての賃料減額に関する紛争が多発することとなった。聞くところによると、現在、百件以上の訴訟が係属中だそうであり、今後続々と判決が出てくるものと思われる。本稿は、既に公表されている判決・決定例中の主要なものを概観し、問題の本質を明らかにして、その解決の方向を探ろうとする試みである。

## 二 事案の概観

以下の①～④判決はいずれも、賃料増額特約を規定したサブリース契約につき、借地借家法三二条に基づく賃料減額請求の可否を判断したものである。

### ① 東京地判平成七年一月二四日判タ八九〇号二五〇頁

#### 〔事実の概要〕

本件は、建物の賃料につき一二年間は三年毎に一定割合の増額の合意をしたとして、賃貸人がその合意に基づく賃料を請求した事案である。

Xは、本件土地建物を所有している。Xは、本件建物が建築される前は、本件土地上にあった店舗用建物において呉服商を経営し、同土地上にあった別棟に居住していた。

Yは、総合建築請負業、不動産賃貸業を営む会社（東レ建設株式会社）である。

平成元年二月に、XとYとの間で、①XはYに対し、本件建

物の建築を総請負金額三億一八〇〇万円以下で発注し、Yはこれを受注することを予約する、②Yは、Xが本件建物を賃貸した場合の収益が一定額以上になることを一二年間保証し、当該保証を信頼してXが本件建物の建築をYに依頼する予定になっていることに鑑み、その目的を達成する方法として、本件建物が完成した場合には、これを一括して一定の条件で賃貸することに同意する、という旨の基本合意がなされた。

そして、XとYは、右の基本合意に従い、平成元年三月に、本件建物について次のような賃貸借契約を締結した。すなわち、①Yは本件建物の各区画を転貸することを目的としてこれを賃借する、②賃貸期間は一二年間とする、③最初の三年間の賃料は、合計一か月三〇九万一七〇〇円とする、④賃料は、三年毎に一回見直しを行い、諸物価の変動、公租公課（消費税を含む）の増減、YのテナントがYに支払う賃料の額、その他の経済情勢の変動を考慮してXY協議の上取り決めるものとする。但し、いかなる場合でも各期の賃料はそれぞれ直前の期の賃料に対し、四年目以後第六年目までは一一〇パーセント以上、第七年目以後九年目までは一〇六パーセント以上、第一〇年目以後一

二年目までは一〇三パーセント以上とする、といった内容である。

平成二年三月に本件建物が完成し、XがYにこれを引渡し、Yは、第三者に転貸してサブリース事業を開始した。しかしその後、Yは、契約から四年目に入った平成五年四月一日以降も、従前の賃料と同額の賃料しか支払わなかった。

そこでXは、本件賃貸借契約によれば、平成五年四月一日以降平成八年三月三十一日までは、賃料は最低一か月三四〇万八七〇円（従前の賃料の一〇パーセント増）となる、と主張し、Yに対してこの一〇パーセント増額分の支払を請求した。

このXの請求に対して、Yは、以下のように主張した。すなわち、①本件の賃料増額に関する条項は、当事者が協議をして定めるべきもので、協議をせずに最低一〇パーセント増額されるところといういわゆる自動定率増額の特約には当たらない、仮に自動定率増額の特約に該当するならば、この特約は、強行法規と解される借地借家法三二条一、二項に違反し、無効である、②この条項所定の経済事情の変動が生じないのに賃料の増額をするとか、その増額の程度が経済事情の変動の程度と著しく乖離

するような不合理なものである場合、または特約の成立した際に当事者が前提としていた事情が失われた場合には、事情変更の原則ないし信義公平の原則に照らして特約は無効となるのである、本件特約は、契約締結後の著しい経済変動（いわゆるバブルの崩壊）により平成五年四月当時、既に効力を失った、③平成三年以降のバブル経済の崩壊による急激な不景気の到来という事情の変更は、当事者にとって予見不可能のものであり、当事者の責めに帰しえない事由によるものであるから、Xの請求は信義則上許されず、権利の濫用といふべきである、④Yの平成五年四月一日以降の賃料の増額分の支払拒絶は、増額された賃料を基準とすると、賃料の減額請求をしたのと異ならないから、結局、賃料は増額されていないことになる、といった内容である。

### 〔判旨〕

#### 請求認容（控訴）

一 賃料増額の特約の効力について。

「本件賃料増額に関する特約は」協議が成立しない場合においても最低一〇パーセント増額するとの合意をしたも

のと解釈するのが相当である。したがって、右の合意は、いわゆる自動定率増額の特約を含むといふべきである。」

「右の賃料増額に関する合意が、自動定率増額の特約に該当するとしても、右の合意を前提として、借地借家法三二一条一項所定の借賃減額請求権の行使は当然許されると解すべきであるから、右条項の強行法規性に違反するものではないことは明らかである。」平成元年当時のわが国の経済成長は上昇の一途を辿っていたが、平成三年になるといわゆるバブル経済の崩壊により急激に不景気となり、激しい経済変動が生じたことは当裁判所に顕著であり、……賃賃物件の需要の落ち込みにより家賃相場は相当程度低落してはいるものの、右の程度で、X・Y間の賃料増額に関する合意を法的に無効と評価することなど到底許されるものではない。」

## 二 Yによる賃料減額請求の効力について。

「Yは増額分賃料の支払を拒絶しているが」これは増額された賃料を基準とすると、賃料の減額請求の意思表示をしたものと解することも可能であるので、この点について

判断する」としたうえで、「……平成三年になるといわゆるバブル経済の崩壊により激しい経済変動が生じ、……右の経済事情の変動は、借地借家法三二一条一項の借賃減額請求の事由となり得ると解することもできる。／＼しかしながら、本件においては、……①Yは総合建築請負業、不動産賃貸業を営む会社で、東レ株式会社の子会社であること、②本件基本合意は、本件請負契約と本件賃貸借契約（一二年間の収益保証を前提とする賃料増額の特約付）を予定しており、Yにおいては、本件建物を第三者に転貸してサブリース事業をすることを予定しており、マンション建設業者及び賃貸業者としてその営業利益の確保を目的としたプロジェクトであったこと、③Xは、右の収益保証を前提として、銀行から多額の融資を受けて本件請負契約を締結しており、その意味で、本件基本合意、本件請負契約及び本件賃貸借契約はそれぞれ牽連性を有していること、が認められる。／＼以上の、本件賃貸借の成立に関する経緯等諸般の事情を斟酌すると、前記の経済事情の変動を考慮しても、現時点においては、Y主張の借賃減額請求を正当として是

認することはできない。」

### 三 結論

「よって、Xの請求は理由があるから認容……する。」

#### ② 東京地決平成七年一〇月三〇日判タ八九八号二四二頁

##### 〔事実の概要〕

Xは、Yが所有する地上八階地下二階建てのビルのうち、Yが使用する部分を除いた本件建物を、Xが一括して賃借するといふビル賃貸借契約を結んだ。この賃貸借契約では、Xが本件

建物を転賃することが想定されており、現に転賃の用に供されていた。また、この契約は、賃貸期間を昭和六二年一〇月一日から二〇年間とし、この間、債務不履行による以外の中途解約を禁止していた他、二、三年ごとに賃料額を改定する旨を定めていた。そして、この約定に従うと、賃料は、平成二年一〇月一日以降平成五年九月三〇日までが月額七三四七九四五〇円（一坪当たり三万三〇〇〇円）、平成五年一〇月一日以降平成八年九月三〇日までが月額八〇八二万七三九五円（同三万六三〇〇円）となる。

しかるに、Xは、現行賃料七三四七九四五〇円（一坪当たり三万三〇〇〇円）は、バブル崩壊及び景気の低迷に伴う賃料水準の下落により不当に高額になったとして、借地借家法二二条に基づく賃料減額請求をした後である平成六年一〇月一日以降の賃料が月額五四六三万七七一七四円であることの確認、及び、Yに差し入れた敷金一六億三一八万八〇〇〇円（一坪当たり七二万円）のうち、減額された賃料額に対応する部分三億二八五万四三三二円の返還を求めた。

これに対してYは、本件賃貸借契約は、わが国有数の不動産会社であるXが、賃借物件を転賃して、これから得られる収入と当該賃貸借契約上の賃料債務との差額を利得することを予定して締結した、いわゆる事業委託取引（サブリース）に当たり、しかも契約書では、賃料額が具体的に定められ、中途解約を禁止する条項も盛り込まれていることに照らせば、賃料減額を請求するXの本件申立ては、信義則違反ないしは権利の濫用で理由がない、と主張した。

##### 〔決定要旨〕

一部認容（異議）

一 「……しかしながら、仮にその経済的機能、効果に着目して、Yが主張するような契約類型を設定し、こうした契約に対しては、借地借家法三二条の適用を否定する法解釈が許容されるところでも、賃貸借当事者に対し建物の賃料額の増減請求を認めた同条の適用を排除するには、特に慎重を期する必要があると考えられる。また、本件記録によれば、当事者間では、右賃料の定めにもかかわらず平成五年一〇月の改定時には、現行賃料を当分の間据え置くとの合意が成立していることも認められる。結局これらの事情に、前記認定の本件契約の締結時期、本件契約書記載の賃料額をも勘案すれば、本件契約書の定めを機械的に適用してXの減額請求を排斥することには多大の疑義があり、またXの本件申立てが権利の濫用ないし信義則違反に当たるともいえない。……X及びYの会社としての地位ないし規模、あるいは本件契約締結時の事情につき当事者、特にYが主張する事情も、右結論を左右するものではない。／したがって、当裁判所は、本件調停による解決としては、相当と認められる継続賃料額を算出し、現行賃料の減額の要否を判

断することとする。もつとも、X及びYの地位、規模、本件契約書の記載内容等の諸事情は、具体的な金額を決定するに当たってこれを斟酌することとする。」

二 以上に続けて本決定は、専門的知識を有する民事調停委員（不動産鑑定士）が調査の結果算出した本件建物の継続賃料一平方メートル当たり月額八五〇〇円につき、「当裁判所は、右手法を相当と認め、これに基づき、本件建物の継続賃料は、申立人が減額請求をした後である平成六年一〇月一日以降、月額六二五六六九七〇円（一平方メートル当たり月額八五〇〇円）が相当であると判断する」とした。

三 さらに、敷金の一部の返還請求については、「本来敷金は、賃料債務その他の債務を担保する目的で賃借人から賃貸人に交付され、賃貸借終了まで返還を要しない性質の金員であるから、賃料が減額されたからといって、その全部または一部が当然に賃借人に返還されるべき性質のものではない。……本件契約書においても、敷金の返還時期を賃借終了時点と定めていることが認められる。したがって、

本件契約が継続している現時点において本件敷金を返還すべき法的根拠は見出せない」として排斥した。

③ 東京地判平成八年三月二六日判時一五七九号一〇頁

〔事実の概要〕

X (借主) は、平成四年四月五日、 $Y_1 \sim Y_3$  (貸主) との間で、 $Y_1 \sim Y_3$  が所有するマンションの専有部分及びこれに付随する駐車場につき、契約期間を平成四年五月一日から四年間として、 $Y_1 \sim Y_3$  の各自に対する賃料を定めて、転貸目的の賃貸借契約 (いわゆるサブリース方式) を締結し、物件の引渡しを受けた。

なお、本件賃貸借契約には、「賃料については、二年毎に、通常は四パーセントの増加率とする。また、物価の変動、土地公租公課、その他経済情勢の変動による諸事情により賃料が不相当となったときは、本契約の賃料を契約更新時、若しくは賃借期間中であっても甲 (Yら) は乙 (X) と協議のうえこれを改定できる。」という賃料改定条項があった。

その後、X は、経済情勢の著しい変動及び近隣建物の賃料の

大幅下落を理由として、 $Y_1 \sim Y_3$  に対して賃料の減額改定を求めて提訴した。これに対して  $Y_1 \sim Y_3$  は、右の賃料改定条項を根拠に、四パーセントの賃料増額改定を求めて反訴を提起した。

X の主な主張内容は、①本件賃料改定条項は、借地借家法三二条一項本文と同趣旨の規定であり、賃借人たる X からの賃料改定の申し入れができないとする趣旨ではない、②本件賃料改定条項は、通常の場合に、二年毎に四パーセントの賃料の増額を定めているものであり、「通常は」という文言が入っている趣旨は、それに続く「物価の変動、土地公租公課、近隣建物の賃料の変動、その他経済情勢の変動による諸事情により賃料が不相当」とならない限り、という意味であって、本件では平成五年夏ごろから近隣建物の賃料は確実に値下りしているのであるから、本件が「通常の場合に当たらないことは明白であり、Yらの反訴請求は失当である、というものであった。

Yらの主な主張内容は、①敷地共有者であるYらは、Xからの継続的賃料収入が確保されることを期待し、マンション建設の際に金融機関から多額の借入れをしており、本件において安易に事情変更による賃料の減額が認められるならば、この借入



金の返済計画はたちまちに支障を来し、Yらの生活に大きな影響が生じる、②賃料の改定については、二年毎の四パーセントの増額を原則とするともに、YらがXと協議することにより、Yらに対し四パーセント以上の増額を可能とする期待を与えているものである、③本件賃料改定条項は、賃借人たるYらが賃借人であるXと協議の上改定できるとするもので、賃借人からする減額請求を認める規定ではない、④契約からわずか二年で事情変更による賃料の減額が安易に認められるのであれば、契約自由の原則に反するばかりでなく、法的安定性を害することは明らかである、というものであった。

### 〔判旨〕

本訴請求、反訴請求ともに棄却（確定）

#### 一 本訴請求について

「……本件賃料改定条項は、少なくとも文言上は、賃借人たるYらから賃料改定の請求をすることができる旨の規定はあるが、賃借人たるXの側から、賃料改定の請求をすることを明示的に許す旨の規定は存在しない。／このことは、本件賃貸借契約締結時には、双方において、本件賃貸

借契約の賃料が将来にわたって上昇するであろうことを前提として契約を締結したものであることが推認されるけれども、右の文言を読む限りにおいて、Yらは、特段の事情がない限り、本件賃貸借契約の賃料を、二年毎に四パーセント上昇させることを除いて、賃料相場の上昇による利益を受けることを放棄し、その上昇による利益をXが取得することを許したものであると理解することができるものである。そして、賃料の減額のことについては、右契約書上は、明示的には触れられていないが、賃料の上昇による利益を第一次的にXにおいて取得することが許されていることからすれば、その下落による危険は、Xにおいて負担することを承認したと理解すべきものといわなければならない。」

「また、『本件賃貸借契約』の四年間という期間は、……一括借上方式による賃貸借が、賃借人側の安定的な収入の確保という要素が強く、一般的に長期に継続することを予定していることに照らせば、比較的短期間であるということができるところ、このことは、賃借人の側の利益も考慮

して、賃借人が契約関係から脱出する機会を与えたものと理解され、したがって、その反面として、右契約期間中は、事情変更を理由とする契約条項の変更は原則として許されないと理解することができるものである。」

「Xは、一般の賃貸借では賃料の減額請求ができない場合であっても、転貸目的の賃貸借において転賃料が賃借料を下回ったときは、賃料の減額請求が認められるべきであると主張する。……しかしながら、賃貸借期間中に転賃料が賃借料を下回ったことは、結局は、本件賃貸借契約の締結時における事業の予測に誤りがあったことに帰するものであり、将来の予測の誤りという点においては、賃借建物において事業を営んでいる賃借人が、事業の不振のため賃借料が支払えない状態に至ったことと、本質的に変わるものではないというべきである。」

「本件賃貸借契約が、最初に締結された平成四年四月は、既にバブル経済が崩壊し、特に不動産価格の下落が生じつつあった時期であり（公知の事実）、現に、平成三年から平成四年にかけて、賃料の相場は、本件マンション付近で

も、八パーセント（2LDK）ないし一二パーセント（3LDK）下落していたものである。確かに、Xが主張するように、バブル経済の崩壊は、一般的には予測できなかったということもできるかと思われるけれども、既にバブル経済が崩壊した後の不動産価格や賃料相場の動向については、右のような低下傾向があった事実にも照らしても、決して予測不可能であったということではできないというべきである。そうすると、そのような不動産賃料の変化は、Xにおいて最もよく予見することのできたものであると考えられ、その予測を誤ったことによる不利益は、Xにおいて引き受けるべき性質のものというべきである。」

「以上によれば、確かに、本件賃貸借契約の相当賃料は、平成六年七月当時で、当初の契約時に比べて約一〇パーセントの低下がみられているけれども、本件賃貸借契約については、その解釈上、賃料の減額請求は、余程の特殊の事情がない限り認められないものというべきであること、賃貸借契約の期間が短期間に限定されていること、Xの主張する赤字の累積については、Xの営業努力によりかなりの

程度減少させることが可能であったと思われること、不動産賃料の動向は、Xが最もよく予見することができたと考えられること等の事情に鑑み、右の程度の事情の変更（経済情勢の変化や近隣の賃料の下落）は、契約期間中の現時点において、本件賃貸借契約に規定された賃料額を減額する理由にはならないといわなければならない。」

## 二 反訴請求について

「……本件賃料改定条項は、賃料が将来において上昇するのであることを前提として規定されたものであり、その実質は、賃借人たるXにおいて、原則として賃料の増加分を取得できるとする趣旨のものである。／そうすると、右の賃料相場の動向が、当初の予想とは逆に、かなりの程度で低下しつつあることを前提とすると、本件賃料改定条項は、それを適用する前提たるべき事実が異なっており、衡平の見地からしても、これを現在のような前提を欠く状況の下では、適用することができないものといわなければならない。／よって、Yらの反訴請求は理由がない。」

## ④ 東京地判平成八年一〇月二八日金法一四七三号三九頁

### 「事実の概要」

本件は、建物の賃借人であるX（不動産の売買・賃貸・管理を目的とする会社）が、賃貸人であるY（不動産の賃貸・管理を目的とする会社）に対し、建物賃料の減額を請求し、適正賃料の確認及び過払の差額賃料の返還を求めるとともに、この減額された賃料に基づいて算定されるべき預託保証金と支払済みの預託保証金との差額の返還を求めた事件である。

XとYは、賃料を月額二八四二万六三六〇円（一坪当たり三万七〇〇〇円）、保証金を六億八三三万二六四〇円（一坪当たり八八万八〇〇〇円）、期間を平成四年四月一日から一〇年間とする事務所賃貸借契約を締結し、建物を引渡した。また、この賃貸借契約は、賃借人であるXが建物を第三者に転貸することを目的とする、いわゆるサブリース契約であった。

ところが、本件建物の入居者が少なかったため、XはYとの間で、賃料を一時的に減額することを協議し、平成五年二月に、①賃料三万七〇〇〇円（一坪当たり）のところを、平成五年二月分以降平成七年三月分までの間の暫定的措置として、転貸テ

ナント未契約部分は三万二〇〇〇円(同)に、転貸テナント契約成立部分は三万四〇〇〇円(同)に減額し、また、②賃料改定時を一年間延期し、改定賃料の基礎は三万七〇〇〇円(同)とするが、ただし、具体的改定賃料額は、経済事情を勘案して協議する、という旨の合意をした。

その後さらに、平成六年一〇月、Xは、賃料を月額一坪当たり一万七〇〇〇円に減額する旨を文書でYに通知した。

そして、Xは、平成六年一一月に、調停を申し立て、平成七年三月、XとYの間で、平成六年一二月分の賃料から調停期間中に限り、暫定的に月額二三〇四万八四〇〇円(一坪当たり三万円)とすることに合意した。Xは、調停期間中、この暫定賃料を支払った。

しかし、平成七年六月、調停は不調に終わった。この調停不調後は、Xは、平成七年八月分以降の賃料として、毎月一三〇六万〇七六〇円(一坪当たり一万七〇〇〇円)を支払っていたが、この金額と当初約定の賃料月額二八四二万六三六〇円との差額の支払を求めてYが提訴し、Yの請求を認める判決が言い渡された。そのため、平成八年二月、Xは、上記差額賃料と遅

延損害金を支払った。

その後、平成八年三月分から、Xは、当初の約定賃料である二八四二万六三六〇円を支払っていたが、Xは、Yに対して本件訴訟を提起するに至り、①平成六年一二月一日以降の適正賃料額が一三〇六万〇七六〇円であることの確認、②この適正賃料と既に支払済みの賃料との差額の合計六九九一万三四八〇円の返還、③現行相場に基づいて算定されるべき預託保証金と既に支払済みの預託保証金との差額二一五万八四〇〇円の返還を求めた。

本件訴訟では、(1)借地借家法三二条の適用の有無、(2)借地借家法三二条の適用があるとして、本件建物の適正賃料の額、(3)賃料減額が認められた場合に、預託保証金の返還を求めることができるか、の三つが争点となった。このうちの争点(1)について、Yは、本件賃貸借契約は、転貸条件付一括賃貸借契約(いわゆるサブリース契約)であり、この契約は、土地所有者がその所有地に賃貸用オフィスビルを建設し、Xがそのビルを一括賃借し、Xは、テナントの入居状況にかかわらず、ビル竣工時から賃貸期間(一〇年間)の満了までの賃料を保証する、とい

うものだったのであり、その契約上、借地借家法三二条の適用を必然的に排除することが予定されている、と主張し、これに對してXは、サブリース契約について借地借家法の適用を否定する理由はなく、同法三二条の適用がある、と主張した。

### 【判旨】

#### 一部認容「控訴」

一 借地借家法三二条の適用の有無について

「本件賃貸借は、……いわゆるサブリース契約であり、

Xは、一〇年間一括して賃貸すること、賃料を支払開始時期から二年毎に六パーセント増額することが約されている（但し、大幅な経済変動があつた場合は協議のうえ増加率を決定することとなっている）。右増額特約の趣旨に照らすと、減額を想定しているとは考えられず、その意味で最低賃料を保証した結果となっているといえる。／しかし、右契約は、賃料を対価として建物の使用収益をさせることを目的としており、その本質は賃貸借といわざるを得ず、借地借家法三二条の適用がないとする理由はない。したがって、賃料の増額特約の存在にかかわらず、賃料が不相

当になれば減額を請求することができると解すべきである。／本件が一〇年間一括賃借や賃料増額の特約を含むサブリース契約であることについては、適正賃料の算定にあつて考慮されるに過ぎないと考える。」

二 平成六年二月一日当時の本件建物の適正賃料について

本件鑑定では、差額配分法による算定賃料、利回り法による算定賃料、スライド法による算定賃料のそれぞれを六対三対一の割合で加重平均した結果として、適正な支払賃料として月額三三九万二八七三円が算定されており、本判決は、「右鑑定の手法等について特に不合理な点は認められず、右金額をもって、平成六年二月一日における本件建物の適正な継続支払賃料と認めることができる」とした。

また、本件鑑定の結果が本件賃貸借契約における増額特約を前提としている、というXの非難に對して、本判決は「……むしろ、本件がサブリース契約であり、賃料増額の特約を締結している事実を考慮して、適正な継続賃料の算定にあたり、前述した限度で考慮することは合理的と考え

られる」と判示した。

### 三 預託保証金の返還について

「たしかに、預託保証金は、通常、賃料を重要な要素として定められることが多い。しかし、借地借家法三三条による賃料の増額や減額が認められたからといって、当然に

預託保証金を増額したり、減額すべきであるとは考えられない。もつとも、本件鑑定によって得られた適正な継続支払賃料は、適正な継続実質賃料を算定したうえ、右預託保証金による運用益を控除して求められている。預託保証金が賃料に比較して高額になったとしても、右の限度で反映されるにすぎないと解すべきである」とした。

### (1) 各事案における賃貸借契約の内容

①判決の事案では、(a)契約期間は平成元年四月一日から二年間、(b)最初の三年間の賃料は、合計一か月三〇九万一七〇〇円、(c)賃料は、三年毎に一回見直しを行い、諸物価の変動、公租公課(消費税を含む)の増減、YのテナントがYに支払う賃料の額、その他の経済情勢の変動を考慮してXY協議の上取り

決める、但し、いかなる場合でも各期の賃料はそれぞれ直前の期の賃料に対し、四年目以後第六年目までは一〇パーセント以上、第七年目以後九年目までは一〇六パーセント以上、第一〇年目以後一二年目までは一〇三パーセント以上とする、というものであった。

②決定の事案では、(a)契約期間は昭和六二年一〇月一日から二〇年間で、(b)契約期間中、債務不履行による以外の中途解約は禁止、(c)二、三年ごとに賃料額は改定され、約定に従うと、賃料は、平成二年一〇月一日以降平成五年九月三〇日までが月額七三、四七、九四、五〇円、平成五年一〇月一日以降平成八年九月三〇日までが月額八〇、八二、万七、三九、五円となる、というものであった。

③判決の事案では、(a)契約期間は平成四年五月一日から四年間、(b)賃料については、二年毎に、通常は四パーセントの増加率とするが、但し、物価の変動、土地公租公課、その他経済情勢の変動による諸事情により賃料が不当となったときは、本契約の賃料を契約更新時、若しくは賃貸借期間中であっても甲(賃貸人)は乙(賃借人)と協議のうえこれを改定できる、と

	契約期間	賃料に関する特約
①判決	平成元年四月一日から一二年間	三年毎に一回見直し。但し、第四～六年目は対前期比一一〇％以上、第七～九年目は同一〇六％以上、第一〇～一二年目は同一〇三％以上。
②決定	昭和六二年一〇月一日から二〇年間	二、三年ごとに改定。増額賃料はあらかじめ明確。
③判決	平成四年五月一日から四年間	二年毎に、通常は四パーセントの増加率。但し、不相当となったときは、協議の上改定。
④決定	平成四年四月一日から一〇年間	二年毎に六パーセント増額。但し、大幅な経済変動の場合は協議のうえ増加率を決定。

いうものであった。

④判決の事案では、(a)契約期間は平成四年四月一日から一〇年間、(b)賃料は月額二八四二万六三六〇円、保証金が六億八二二三万二六四〇円、(c)賃料は支払開始時期から二年毎に六パーセント増額する（但し、大幅な経済変動があった場合は協議のうえ増加率を決定する）、というものであった。

## (2) 判決・決定の結論

①判決は、賃貸人が増額賃料の支払を請求した事案であり、賃貸人の請求が認容されている。また、判決は、傍論として、

賃料に関する特約

賃借人による三二条に基づく減額請求の可能性についても判断しており、同条の一般的な適用可能性は認めながらも、本事案についての具体的な適用についてはこれを否定した。結論的には、約定どおりの賃料増額が認められている。

②決定は、賃借人が三二条に基づく減額請求権の行使の効果としての減額賃料の確認を請求した事案であり、減額が一部認容されている。

③判決は、賃借人が賃料減額を請求し、賃貸人が反訴で増額を請求した事案であり、前者も後者ともに棄却されている。

本判決は、「本件賃貸借契約については、その解釈上、賃料の

減額請求は、余程の特段の事情がない限り認められない」とし  
 ており、サブリース契約への三二条の適用があり得ることを前  
 提としながらも、事案の解決としては、三二条の適用は認めな  
 かった。結論としては、増額も減額も認められなかった。

④判決は、賃借人が三二条に基づく賃料減額を主張し、減額  
 賃料の確認、差額賃料の返還、預託保証金の一部返還を請求し  
 た事案であり、増額特約の存在にもかかわらず三二条の適用を  
 認め、結論的には、減額を一部認容している。

	原告	請求内容	結論	三二条の適用 可能性	三二条の具体的 適用
① 判決	賃貸人	増額	認容	肯定(傍論)	否定(傍論)
② 決定	賃借人	減額	一部認容	肯定	肯定
③ 本訴判決	賃借人	減額	棄却	肯定	否定
③ 反訴判決	賃貸人	増額	棄却		
④ 判決	賃借人	減額	一部認容	肯定	肯定



### 三 サブリース契約への借地借家法

#### 三二条の適用可否

借地借家法三二条は、一般に強行規定と解されているので、同条一項但書にいう「増額しない旨の特約」を除いては、賃料の増減額を認めないとする約定は無効とされることになる。

しかし、サブリース契約では、賃料の最低保証特約や自動増額特約が規定されており、また、自己使用のための貸借ではなく営利目的の一種の事業である点で、通常の建物賃貸借契約とは異なる性質を有している。

そこで、サブリース契約という契約類型にも借地借家法は適用されるのか、それとも、その契約の特質に鑑み、借地借家法は適用されず、したがって同法三二条に規定する賃料増減請求権も認められないと解するべきなのか、が問題となる。

また、仮に借地借家法が適用されるとすると、同法三二条の賃料増減請求権と特約の効力(拘束力)との関係はどのようになるのか、どちらが優先するのか、あるいはどのように調整さ

れるのか、が問題となる。

#### (1) 先行判例

サブリース契約に借地借家法が適用されるか否かについて判断した判決が、①④判決の前に二つ出ていた(もつとも、②の判決は③判決と一日違いなだけである)。

① まず、東京地判平成四年五月二十五日判時一四五三号二三九頁である。

これは、サブリース契約において、Y(賃借人)が信頼関係を破壊したとして、X(賃貸人)が賃貸借契約の解除を主張し、ビルの明渡しを求めた、という事案であるが、Xはその請求の中で、信頼関係を破壊する行為の有無に関する判断基準について、借家法の法理によるのではなく、一般の継続的な契約関係の法理に従って判断すべきである、何故ならば、本件契約は、XY間での賃貸借契約という法形式を採っているが、Xの目的は、本件建物のテナントからの賃料収入の確保にあり、他方、Yの目的は、本件建物を転貸して得る賃料収入とXに支払うべき賃料との差額を利益として收受することにあり、本件建物を

自ら使用することにあるものではなく、このようなXY間の目的を達成するための法形式としては、サブリース契約（不動産会社がいったん賃借人となって転賃借を行うことにより、家賃保証をする法形式）と管理委託契約（不動産会社に賃料の集金、建物の管理業務等を委託し、一定の手数料を支払う方式）があり、本件建物についてはサブリース方式が選択されたものであって、本件賃貸借契約は、実質的には本件建物の管理及び賃料集金代行契約にすぎず、Yの固有の居住利益はないのであるから、借家人の居住権の保護にその制度目的がある借家法の適用範囲外の契約類型である、したがって、本件賃貸借契約の解除に当たっては、借家法の法理によるのではなしに、一般の継続的な契約関係の法理に従って、その有効性の有無が判断されるべきである、と主張したものである。

これに対して裁判所は、次のように判示してXの請求を棄却した。「本件賃貸借契約の実質目的が賃料収入または賃料収入の差額の確保の点にあることは当事者間に争いのないところであるが、その目的を達成するためには、種々の法形式を採り得るところであって、Xも自認するごとく、本件においては、両

当事者の自由な選択により、XY間の賃貸借契約及びYの転賃借契約方式が採られたものである。そうである以上、原則としては、両当事者の選択した法形式に従った契約法理、すなわち、賃貸借契約の法理を適用すべきは当然であるというべきである。また、Xは、本件賃貸借契約に賃貸借法理を適用すべきものとしても、その実質に着目すれば、借家法の適用はないと主張するが、転賃借することを目的に建物を賃借する契約関係一般に借家法の適用はないとすることは、独自の見解であって採用できないばかりか、転借人の地位を不安定にするという転借人の保護の観点からも採用できない。この点については、Xは、いわゆるサブリース契約においては、通常原賃貸借契約を終了させる場合には、原賃貸人は転賃借契約における賃貸人の地位を承継するとの転借人の保護条項が設けられていると主張し、……本件賃貸借契約においても同様の転借人の保護条項が設けられていることが認められる。しかしながら、サブリース契約において常にこのような転借人の保護条項が設けられていると担保はない上、仮に、このような転借人の保護条項が設けられていたとしても、原賃貸借契約における一方当事者の自由な

意思により転賃借契約における賃貸人が容易に変更される場合には、信賴關係の継続を前提に転賃借契約關係に入る転借人にとっては、それが貸主の変更という予想外の重大な事態であり、貸主が誰かにより思わぬ不利益がもたらされることにもなりかねないというべきである。」

この判決は、賃料の改定ではなく契約の解消の問題に関するものであり、賃借契約の解消の可否を判断する際の基準として、たとえサブリース契約であったとしても、借家法で要求される程度の信賴關係の破壊が必要だと判断したものである。つまり、賃料の増減額に関して借地借家法が適用されるか、という問題についてはなかつた。

② 次に、東京地判平成七年一月二三日判時一五五七号一三頁が、一つの判断を下している（なお、この判決及び①決定についての評釈として、内田勝一「民法判例レビュー五四・不動産」判タ九一八号四九頁（一九九六年）がある）。

事案は、本件サブリース契約には、「X〔賃貸人〕及びY〔賃借人〕は賃貸借期間の開始後二年ごとに賃料を改定する。改定賃料はYが本件建物を転借人に転貸している賃料の七〇パーセ

ント相当額にXの共有持分割合を乗じた金額とする。」という賃料自動改定条項があつたが、その後、転賃料が減額されたので、Yがこの賃料自動改定条項に従つてその値下げ後の賃料しか支払わなくなったのに対して、Xが、従来どおりの賃料の支払を求めて訴訟を提起した、というものであつた。Xは、賃料自動改定条項の存在にもかかわらず賃料は減額されないとする根拠の一つとして、本件賃料自動改定条項が、借地借家法三二条の認める借賃減額請求権を排斥するものであるとすると、同条の趣旨に反する、という主張をした。

裁判所は、Xの請求を棄却し、判決理由の中で、次のように述べた。「借地借家法三二条は、建物の賃借借契約の当事者に借賃の増減請求権を与え、いずれかの当事者が増額または減額の請求をした時に、客観的に適正な額に借賃が増額または減額されることを規定している。同条は強行規定と解される（最高裁昭和三二年五月一五判決、民集一〇巻五号四九六頁参照）から、同条一項ただし書の借賃不増額の特約以外の特約は、右条項と抵触する限りで、無効というべきである。／本件自動改定条項は、本件賃借借契約の賃料を二年ごとに転賃賃料の七割

の額に自動的に改定する旨の合意であるが、当事者がこれに拘束され、同条の増減請求権を行使し得ないとの趣旨を含むとすると、その限りにおいて無効といふべきこととなる。したがって、同条項をできる限り同条に抵触しないように解釈するとすれば、いずれの当事者も同条の増減請求をしないときには、特別に協議をしないでも、二年ごとに自動的に転賃賃料の七割に賃料が改定されるとの合意であり、いずれかの当事者が増減請求をしたときは、客観的に適正な額の賃料に改定され、それを裁判において主張することができる和解すべきである。」

この事案で問題となつた賃料の特約は、増額にも減額にも同じく適用され得る形態のものであり、借地借家法三二条の強行法規性との抵触の問題はさほど大きくないように思われる。この点で、本事案の自動改定条項は、①④の事案で問題となっている賃料特約とは異なっている。

## (2) 学 説

「サブリースにも借地借家法三二条が適用されるべきか否かについて、学説上は、大きく分けて二つの考え方が存在している。

第一は、サブリースは外観上は賃貸借契約という法形式をとつてはいるが、その実態に即して判断するべきである、という見解である（「実態重視説」と呼ぶことにする）。第二は、機能や実態を個々に判断するのではなく、法形式としての賃貸借が存在しているか否かを一律の基準とするべきである、という見解である（「法形式基準説」と呼ぶことにする）。

### ① 実態重視説

この見解を主張するのが、澤野順彦弁護士、野口恵三弁護士、平井宜雄教授である。

(a) 澤野弁護士は、まず、サブリースを三つに類型化する。すなわち、その第一は、「総合事業受託方式」であり、これは、用地の確保、建物の建築、建物賃貸借の管理まで一貫してデベロッパーに委託されるものである。第二が「賃貸事業受託方式」であり、これは、用地の確保、建物の建築は貸主側で行ない、借り主側は完成した建物を一括して借り上げ、賃貸事業のノウハウを提供し、最低賃料を保証する、というタイプである。そして第三は「転賃方式」であり、これは、ビルを一括して賃借し、みずからも使用・利用するが他に転賃することもできる、

というものである。そして、前二者はある種の「混合契約」であり、「賃貸借」とは言えない、という。その結果として、「総合事業受託方式」については借地借家法の適用はなく、したがって賃料に関する特約は当然有効である、とする。また、「賃貸

事業受託方式」についても借地借家法の適用はなく、やはり特約は当然有効、とする。そして、「転貸方式」についてのみ、借地借家法の適用が認められ、同法三二条の規定により、賃料不減額特約は無効となる、という。そして、この転貸方式のケースについて借家法の適用を認めたのが、先の東京地判平成四年五月二五日判時一四五三号三九頁だとしている(澤野順彦「サブリースと賃料増減額請求」NBL五五四号三六頁(一九九四年)三七—三八頁)。

(b) また、野口弁護士は、契約の実態や本質は、契約の形式や外観によって速断すべきではなく、サブリースの実態は、建物所有者が物的設備を提供し、サブリース会社が労務を提供して、その利益の配分を目的とする共同経営契約であり、賃料の実質は利益の配分金であるが、他方、借地借家法は経済的弱者の保護のための法律であり、サブリース契約には保護されるべ

き弱者は存在しない。したがって、サブリース契約には借地借家法を適用すべきではない、としている(野口恵三「サブリース契約に借地借家法は適用されるか」NBL六一三三六八頁(一九九七年)七〇—七一頁)。

(c) 平井教授は、継続的契約につき「市場型」契約と「組織型」契約との区別の必要性を主張し、「組織型」契約の内容の解釈に際しては「組織原理」を類推すべきであると論じているが、その中で、サブリース契約について「……たとえばサブリースが『賃貸借契約』と定められているからといって、借地借家法の規定の適用を簡単に認めることには、慎重であるべきである」としている(平井宜雄「いわゆる継続的契約に関する一考察」星野英一先生古稀祝賀「日本民法学の形成と課題」下(有斐閣、一九九六年)六九七頁、七一七—七八頁)。

## ② 法形式基準説

この見解を主張するのは、加藤雅信教授と道垣内弘人助教授であるが、ただし、両者の見解には一定の相当点もある。

(a) 加藤教授は、サブリース取引が基本契約(総則的な契約)と建築工事請負契約や賃貸借契約との一連の「複合契約」とし

て構成されている事実を確認したうえで、しかし複合契約中の各部分については、それぞれに関係する法律が適用されるのであり、賃貸借の部分には、借地借家法の適用があり得る、とす（加藤雅信「不動産の事業受託（サブリース）と借賃減額請求権（上）」NBL五六八号一九頁（一九九五年）二二―二三頁）。ただし、同教授はまた、サブリース取引における基本契約書や賃貸借契約の最低保証賃料条項は借地借家法三二条一項に違反するものであり、これら契約条項にかかわらず賃借人からの減額請求が可能であるとすると、サブリース取引に参与した土地所有者の当初の予期が大きく害されることになるので、サブリース取引における不動産会社のリスク保証的な性格を考慮して、借地借家法三二条という借賃が「不相当となった」と認定できる場合は、極端な事態が生じた場合に限定されなければならない、としている（同前二五―二六頁）。

(b) これに対して、道垣内助教は、取引における「賃貸借」性の軽重は、契約の結び方（形式の選択）によって当事者が操作できるのであり、「賃貸借」性の実態的な軽重によって借地借家法の適用不適用を決めるとすると、当事者が意図的に同法

の適用を排除し、強行規定を潜脱することを可能にする、したがって、借地借家法の適用有無については民法六〇一条の「賃貸借」に該当するか（つまりは使用収益の有無と対価支払の有無）だけを基準とするべきであり、その結果、サブリースについても借地借家法の適用はある、と主張する。そしてさらに、同法の適用の結果、最低賃料保証特約は無効となり、特約が存在しているとしても三二条による賃料減額請求は可能であって、また、相当賃料の算定に際しては、特約の存在を考慮するべきではない（特約の効力を否定することと矛盾するから）、と論じている（道垣内弘人「不動産の一括賃貸と借賃の減額請求」NBL五八〇号二七頁（一九九五年）二九―三三頁）。

### (3) 検 討

① 先の①―④判決は、いずれも、その明確さの程度の違いはあれ、サブリース契約についても借地借家法三二条の適用があり得ることを認めている。すなわち、まず、①判決は、「[本件]の賃料増額に関する合意が、自動率増額の特約に該当するとしても、右の合意を前提として、借地借家法三二条一項所

定の借賃減額請求権の行使は当然許されると解すべきであるから、右条項の強行法規性に違反するものでないことは明らかである」と判示している。また、[2]決定は、「サブリース」契約に対しては、借地借家法三二条の適用を否定する法解釈が許容されるとしても、賃貸借当事者に対し建物の賃料額の増減請求を認めた同条の適用を排除するには、特に慎重を期する必要がある」と、「本件契約書の定めを機械的に適用してXの減額請求を排斥することには多大の疑義がある」としている。ただし、[3]判決は、「本件賃貸借契約については、その解釈上、賃料の減額請求は、余程の特段の事情がない限り認められないものというべきである」という言い方をしており、借地借家法三二条の一般的な適用可能性をそれほど積極的に認めているわけではない。そして、[4]判決は、「本件」増額特約の趣旨に照らすと、最低賃料を保証した結果となっている」といえる」が、「しかし、右契約は、賃料を対価として建物の使用収益をさせることを目的としており、その本質は賃貸借といわざるを得ず、借地借家法三二条の適用がないとする理由はない。したがって、賃料の増額特約の存在にかかわらず、賃料が不相当になれば減額を請

求することができる」と解すべきである。本件が一〇年間一括賃借や賃料増額の特約を含むサブリース契約であることについては、適正賃料の算定にあたって考慮されるに過ぎない」と判示しており、増額特約を含むサブリース契約についても借地借家法三二条の適用可能性があることを明言している。

② このように、これら[1]～[4]判決はいずれも、法形式基準説を採ったものと一応は解される。ただし、借地借家法三二条の適用可能性を認めながらも、賃料増額特約の効力を全くの無効とはしていない。この点は、一般の借家契約における賃料特約と三二条との関係について従来から存在する判例の流れに従ったものと思われる（原田純孝「民法判例レビュー五二・不動産」判タ九〇一号五一頁（一九九六年）六〇頁）。

また、増額特約の効力に関して、仮にこれら増額特約を無効とするならば、賃貸人の予測や期待を裏切る程度がより大きくなるし、バブル期には多くの利益を取得していた業者がバブル崩壊後は一転してその損失をビル所有者に負わせる、という点での反感も強まる。そこで、裁判所は、個別の事案ごとにバランスを計れるような裁量の余地のある選択肢を選んだのだとも

思える。

しかし、この問題については、ある意味での発想の転換が必要ではないだろうか。当事者の地位や契約の目的に鑑みると、借地借家法の適用に抵抗を覚えるのは無理もない。しかしそれでも判例が同法の適用を認めているのは、サブリース契約が借地借家法に馴染むからではない。それは、裁判官が賃料の減額改定を認める必要がある切迫した状況を現場で実感しているからであり、賃料減額という結論を必要な限度で導き出すためなのであって、また、その法的根拠として、借地借家法三三二条の規定を援用することにもそれなりの合理性が存在しているからであろう。

そもそも、同三三二条は、借地借家法の立法精神とされる弱者保護という観点からのみ導き出されるものではない。確かに、弱者保護のためには、賃借人がその立場上の弱さのために押しつけられた不当な賃料を裁判所が後見的に減額してやる必要がある。しかし、増額についてはストレートにそうは言えない。つまり、借地契約や借家契約は（当初の契約上、または、更新のくり返しによって）長期間にわたる継続的な契約となること

から、その契約継続中の経済状況の変化に契約内容を柔軟に対応させ、その結果として契約の存続を図る、というところにこの三三二条の規定の主たる機能が認められるのではないか。だとすると、サブリース契約についても、契約期間は長期にわたるのであり、その契約継続中に経済変動があった場合には、この三三二条の適用を認めてもおかしくはない。

#### 四 三三二条適用の具体的な帰趨

① 以上に見たように、①④判決のいずれにおいても、サブリース契約についても借地借家法三三二条の適用可能性を一般的なレベルでは認めている。しかしながら、その具体的な適用結果は、事案によって違っている。どのような要因が結論を分けたのであろうか。以下では、各事案の帰趨と特徴的事実を見ていく。

①判決は、三三二条の適用可能性を肯定しながらも、「(a) Yは総合建築請負業、不動産賃貸業を営む会社で、東レ株式会社の



子会社であること、(b)本件基本合意は、本件請負契約と本件賃借契約(二二年間の収益保証を前提とする賃料増額の特約付)を予定しており、Yにおいては、本件建物を第三者に転貸してサブリース事業をすることを予定しており、マンション建設業者及び賃貸業者としてその営業利益の確保を目的としたプロジェクトであったこと、(c)Xは、右の収益保証を前提として、銀行から多額の融資を受けて本件請負契約を締結しており、その意味で、本件基本合意、本件請負契約及び本件賃借契約はそれぞれ牽連性を有していること」といった賃借の成立に関する経緯等諸般の事情を斟酌すると、借賃減額請求を正当として是認することはできない、としている。

②決定は、「賃貸人及び賃借人の地位、規模、契約書の記載内容等の諸事情は、具体的な金額を決定するに当たってこれを斟酌することとする」としている。そして、賃借人からの減額請求を一部認容している。この事案では、賃貸人側の主張によると、「本件賃借契約は、わが国有数の不動産会社であるXが、賃借物件を転貸して、これから得られる収入と当該賃借契約上の賃料債務との差額を利得することを予定して締結した、い

わゆる事業委託取引(サブリース)に当たり、しかも契約書では、賃料額が具体的に定められ、中途解約を禁止する条項も盛り込まれてい」た。また、本判決の掲載誌では訴訟当事者名は仮名であるが、原告は「〇〇不動産会社」、被告は「トヨタ△△△株式会社」となっている。

③判決は、賃借人からの減額請求を棄却しているが、この事案は他の三件に比べてかなり特徴的である。すなわち、第一に、本件の契約は、バブル崩壊が一般にも既に明らかになっている平成四年四月に締結されている(契約開始期は同年五月一日)。第二に、契約締結の後短期間のうちに減額請求がなされている。第三に、契約期間が四年間であり、他のサブリース事案に比べるとかなり短い。契約期間が短ければ、一般に、バクチ性も小さく、生じる損害も小さい。また、契約の残り期間における将来的な損害額の拡大を考慮する必要性も小さくなる。第四に、本件では、賃貸人が建設資金として銀行から借入をしている。判決は、この借入金の返済の必要性については特に言及してはいないが、このような資金借入や先行投資の存在とその結果としての賃貸人側の資金回収の必要性は、減額請求の是非の判断

に際して考慮すべきであろう。第五に、本判決は「X〔賃借人〕の主張する赤字の累積については、Xの営業努力によりかなりの程度減少させることが可能であった」とされている。賃借人は通常は自己の損害の軽減に努めるであろうが、本判決は、それが充分でなかったことを特に指摘しており、当事者の事後的な行為規範的なものを想定している点で注目される。第六に、本件建物は、オフィス用のビルではなく、賃貸用マンションであった。

ただし、この③判決では、不動産賃料の動向を予測すべきであったという責任をX側について厳しく指摘しているが、賃料相場下落を予測しなかった責任は、Xにのみ負わせるべきではなからう。地価や賃料相場といった対象の性質上、プロの業者ではないYの側についても、相当程度の予測責任があったと言えるように思われる。

また、この③判決は、三二条が規定する要件の存否を判断するといふよりも、むしろ、契約の解釈や当事者の意思の推定という手法によって結論を導き出そうとしているという点に特徴がある。ただし、賃料改定条項の解釈については、問題がある

ように思われる。すなわち、同判決は、賃料改定条項が機能する前提条件として「賃料が将来において上昇するであろうこと」を指定し、「賃料相場の動向が、当初の予想とは逆に、かなりの程度で低下しつつあることを前提とすると、本件賃料改定条項は、それを適用する前提たるべき事実が異なっており、衡平の見地からしても、これを現在のような前提を欠く状況の下では、適用することができない」としているが、他方で「約一〇パーセントという程度の賃料額の低下は、本件賃貸借契約の特殊性に鑑み、賃借人たるXにおいて負担すべき危険に含まれるものである」としており、両者は矛盾するのではないだろうか。むしろ、賃料改定条項の効力は認めて然るべきではなかったか。

④判決は、本件契約が賃料自動増額特約を含むサブリース契約であることを適正賃料の算定にあたり考慮することは合理的である、としている。ただし、適正賃料の算定に際して具体的にどのようなサブリース契約性を考慮しているのかは、必ずしも明確に示されていない。

② 以上の四つの判決・決定例が採っている具体的な判断要因を見てくると、それらは借地借家法三二条に規定する三つの

基準の内に必ずしも収まりきるものではないことが判る。原田純孝教授は、「減額請求の相当性の判断基準とされた事情が、「借地借家法三三一条の」法定の要件とされた三つの基準とは性格を異にしていることに注意を要する。契約成立時の当事者間の関係その他の個別特殊な事情が増減請求の相当性の判断に際して斟酌されうることは、判例、学説の一般に認めるところであるが、本件【1判決】のような事情もその一つとみなしうるであろうか。それでよいとすれば本判決は、増減請求の成否に関して斟酌される当事者間の特殊事情の新しい類型を認めたる事例たる意義をもち、今後に登場が予想される同じタイプの紛争の処理にとつて重要な先例となるであろう」と指摘している（原田純孝「民法判例レビュー五二・不動産」判タ九〇一号五一頁（一九九六年）六一頁）。

③ また、契約の締結時や賃料改定交渉の際の当事者間での交渉プロセスも重要になり得る。当事者の交渉の方法や姿勢を考慮している判決として、東京地判平成七年九月七日判タ九〇六号二五四頁がある。

この事件は、賃貸人であるXが、住宅設計・施行請負等の会

社であるY（三井ホーム株式会社）との間で、Xらが所有する土地上に事業用オフィスビルを新築したうえで、そのビルをY所属グループ（三井不動産グループ）が一括借受して第三者に転貸し、第三者の入居の有無にかかわらずYが毎月一定の賃料を保証するとの事業受託契約を平成三年三月に締結したにもかかわらず、その後になり、Yが突然に賃料保証はできなくなつたと言い出し、その後の具体的対応策も何ら示さなかつたために、この事業受託契約に基づきその後進められるはずだったビル新築計画が頓挫してしまつた、と主張して、主位的には、債務不履行を理由として既に建築設計事務所を支払つた請負報酬代金や、ビル建築資金として銀行から借入れた借入金金利といった損害の賠償を請求し、予備的には、仮に事業委託契約が未だ成立してはいなかつたとしても、Yには契約準備段階における信義則上の義務違反がある、として、同額の損害賠償を請求した事案である。

裁判所は、まず、Xの主位的請求については、当事者間で、本件契約の締結に向けての交渉がなされ、請負に関する基本合意書と保証賃料額についての確認書と題する書面のやり取りが

何度かなされているものの、結局、それらの調印には至っていないことなどから、本件契約の成立を認めることはできない、として棄却した。

次に、予備的請求についても、「……XとYは、……約一年あまりにわたって交渉を続けてきたのであるが、結局、請負に関する基本合意書及び保証賃料額に関する確認書の調印までに至らなかったものである。それというのも、Yは専門の業者として、XはX代理人の弁護士と逐次相談の上そのアドバイスを受けながら、互いに一方的に拘束されることを嫌い、細部まで確定して最終的な契約締結（契約書の調印）の段階に至るまで、フリーハンドの権利を留保しておこうとする意図があったことが窺われる。／もつとも、Xは、Yからサブリース及び賃料保証の提案を受け、それがあからこそ、事業用オフィスビルの新築計画を進めてYと交渉を重ねてきたものといえるのである、これに対するYの同事業計画からの撤退のしかたを見ると、いささか誠実さを欠くとの批判を免れない面がある。／しかしながら、……Yは、当初は坪二万円で賃料保証する旨述べていたものの、その後平成三年五月中旬には、市場価格の八五パー

セントとすることを、同年一〇月中旬には、坪一万六二〇〇円となることを、さらに、Xの要求によっても、坪一万八〇〇〇円を「目標とする」旨の確認書しか出せないことを、各段階で各々表明してきている。すなわち、Yは、保証賃料額を変更せざるを得ない状況になる度毎に、その旨をXに伝えてきていたのであって、景気の変動により、保証賃料額が低額化してきていることは、Xにも明らかであったといえるのである。／以上本件に顕れた諸事情に照らすと、Yが賃料保証できなくなったとして事業計画から撤退したため、本件契約が成立しなかったからといって、Yにつき直ちに契約関係を支配すべき信義則に違反するものと認めることはできない」として棄却している。

この事案では、サブリース契約の締結に至るまでに、土地所有者と不動産業者との間でどのようなやり取りが繰り広げられるのが垣間見られる。土地所有者側が建築費用を負担し、それを銀行から借入した場合に、事業が本件のように不成立になったり、または、成立後に賃料減額がなされた場合には、融資を受けて事業を開始した賃貸人は、苦況に陥る可能性がある。本件では、サブリース契約の締結交渉時には既にバブルの崩壊が

始まっていたことは明らかであり、Yが最終的に撤退したことにも無理からぬ面がある。いちばんの問題は、このような不動産不況が明らかになった時点でなおかつ銀行融資が決定された(最初の銀行は融資を見送り、二つめの銀行が融資をしている)点にあったのではないかとと思われる(なお、本判決の評釈として、野口恵三「サブリース契約の成否ならびに契約準備段階における信義則違反の有無」NBLS五五九号六八頁(一九九六年)がある)。

④ しかし、もつとも気になるのは、①判決や④判決が言明しているところである。「当該契約がサブリース契約であること」を考慮する、というのが、具体的にどういうことを意味するのか、という点である。つまり、契約締結後に事情の変化が生じたので、当初に予測し計画した契約内容を変更させてくれ、というのが、サブリースにおける賃料減額紛争の基本的構図である。その場合に、「営業利益の確保を目的としたプロジェクトであったこと」(①判決)を考慮することによって、「契約は守られねばならない」という原則の遵守を要求すべき度合いが、果たして強まるのか、弱まるのか。契約当事者がどちらもプロ

の企業であった場合と一方が不動産については素人であった場合とは違うであろうし、素人がプロに言い包められた度合いによっても違うであろうが、しかし逆に、プロ同志であったならば、いわゆる「契約を破る自由」的な発想からする経済的に合理的な契約違反もあり得る。問題となっている契約の営利性の程度が、要求される契約の拘束力の度合いを決定するとは必ずしも言えない。サブリースに加わった時点での当事者の意(図・動機や、どちらの当事者がイニシアティブを取っていたかをより細かく評価することと同時に、紛争が生じた現在各当事者がどういう立場に立たされているのか、さらには、今後どのような立場に追い込まれていくのかを検討する必要がある)。この点で、契約締結当時の当事者の意思の解釈に問題を還元してしまい、予見可能性を唯一ないし最大の判断基準とする手法には、限界と同時に弊害がある。

これに関連する事実認識の問題であるが、バブルの崩壊はプロの事業者であれば予測可能であった、したがって事情変更の原則は適用されない、と強調する見解もあるが、これは人間行動の合理性を過大評価しすぎているのではないか。バブル期の

真つ只中にその崩壊を予測して——単に警鐘を打ち鳴らすだけでなく——なにかの現実の対応行動を取った企業や個人がどれだけ存在したであろうか。企業も一般人も「バスに乗り遅れるな」の風潮に浸っていたのであり、それこそがバブルの問題の本質だったのではないか。また、「利潤を追求してそのような契約を結んでおきながら、その後アテがはずれたので勘弁して欲しい」というのはけしからん」的な一罰百戒的な見解も、やはり感情論に走ってしまったのではないだろうか。

バブル期には、貸貸人の側も、賃借人と同様に、地価や家賃の上昇を予測し期待してサブリース契約を結んだのである。それなのに、その予測が外れた結果としての損失を、後になつて全て賃借人に負わせてしまうことを認めるのが妥当であろうか。貸貸人も相應の損失の分担を覚悟するべきではないか。特に、当事者の双方で一種の共同事業を営んでいた、という発想（野口恵三「サブリース契約に借地借家法は適用されるか」N B 161—163号六八頁（一九九七年）七一頁）からするならば、その共同事業から生じた損失は、双方が相当の割合で分担するべきである、ということになる。また、銀行融資が絡んでい

るケースにおいては、サブリース契約から生じる利益を期待して積極的にそれに参画したと認められるならば、融資した銀行もまた共同事業者の一員なのであって、サブリース契約当事者と共に損失を分担する（金利を下げる等）のが当然であろう。

## 五 事情変更の原則の適用について

### (1) 事情変更の原則が問題となる場合

仮にサブリースには借地借家法が適用されないという解釈が採られた場合には、一般法理たる事情変更の原則によつて賃料の減額請求ができるであろうか、を検討する必要がある。この点については、事情変更の原則の要件の厳格さからして、今回のバブル崩壊の程度では、その適用はまず認められないであろう。すなわち、「事情変更の原則」の要件は、(a) 契約成立の際には当事者が予見せず、また、予見できなかった著しい事情の変更が生じたこと、(b) 当該事情の変更について、当事者に帰責事由がないこと、(c) 当初の契約通りの履行を求めることが信

義則上著しく不当と認められること、であり、その効果は、契約の解除、または、契約の改訂であるが、この要件(a)が満たされていないと判断されるであろう。現に、①判決の事案では、賃借人側が事情変更の原則を援用して特約の無効を主張したが、裁判所は、「平成元年当時のわが国の経済成長は上昇の一端を辿っていたが、平成三年になるといわゆるバブル経済の崩壊により急激に不景気となり、激しい経済変動が生じたことは当裁判所に顕著であり、……賃貸物件の需要の落ち込みにより家賃相場は相当程度低落してはいるものの、右の程度で、XY間の賃料増額に関する合意を法的に無効と評価することなど到底許されるものではない」として、この主張を退けている。

このように、事情変更の原則は、判例がサブリースにも借地借家法の適用ありとする限りは、ほとんど意味がなくなりそうである。しかし、事情変更の原則の適用がなおかつ現実的な問題となる場合もある。次の⑤判決に見られるように、契約成立前の段階での賃料減額の可否が争われる場合である。

## (2) 賃貸借契約の成立前の賃料改定紛争

建物賃貸借契約が未だ存在していない場合には、借地借家法三二条の適用の余地はあり得ない。しかし、基本契約の中で賃料保証をしており、その後、この保証ができなくなった、として減額が求められることはあり得る。それがこの⑤判決である（なお、この判決の評釈として、青野博之「判評」ジュリスト一〇九八号一一八頁（一九九六年）がある）。

### ⑤ 東京地判平成七年一月一日判時一五五七号一〇八頁

#### 〔事実の概要〕

X（三井ホーム株式会社）とYは、平成三年九月に、Yを委託者、Xを受託者として、報酬額を二八九七万三九〇〇円、その支払方法を契約締結時に一〇〇万円、設計業務完了時に残金全額、とする約定で、Yのオフィスビル新築工事に関する設計業務委託契約（以下では「設計契約」という）を締結した。また、この設計契約締結に際し、XからYに対し、賃料保証書と題する書面が差し入れられており、この書面では、次のような賃料保証契約が記載されていた。

(a) 賃 賃 料 月額(坪当たり保証料) 二万一〇〇〇

円

保証金(坪当たり額) 三五万七〇〇〇

円

(b) 賃料増額率 二年毎六パーセント増

(c) 賃貸料保証期間 一五年とし、XとYの合意の上、年間

の自動更新、継続を行う。

(d) 建物の管理、テナント幹旋、運営、管理はXが行う。

(e) Xが建物の建築を請け負い、設計契約後に決定する専有

面積に対して右の賃料の保証をするものとする。

以上のような設計契約締結の後、平成三年二月、XとYは、Yを注文者、Xを請負人として、報酬額を一一七万五五〇〇円、その支払方法を契約締結時に五〇〇万円、設計業務完了時に残金全額、とする約定で、前期ビル新築工事に伴う既存建物の解体工事及び鋤取工事の請負契約(以下では「解体・鋤取契約」という)を締結した。

その後、Xは、この解体・鋤取契約に基づき、平成四年一月三十一日に、既存建物の解体工事を完了した。しかし、鋤取工事

については、着手するには至らなかった。そして、それには以下のような経緯があった。

すなわち、当初の予定では、平成四年一月ころまでにビル建築の基本設計及び実施設計を終え、同年二月内にビル建築工事請負契約を締結し、同年三月に工事に着工し、平成五年三月末に工事を完了させることになっていたのであるが、しかし、平成三年二月下旬ころからYの親族間の意見の不一致が表面化し、平成四年一月以降多数回にわたり、Yの親族の一部がビルの建築を中止するよう要請する内容証明郵便をXに送付する等の行為に及んだ。そのため、ビル建築請負契約締結の準備行為としての資金調達の準備作業や既存建物の解体・鋤取り作業等に遅滞が生じ、当初予定されていた平成四年三月の建築工事の着工が不可能となった。

また、この間に賃貸ビルの賃料水準が低下し、それへの対処方法として、Xは、平成四年四月二十五日、Yの代理人に対して、坪当たりの賃料保証の額を月二万一〇〇〇円から一万六〇〇〇円に減額する旨の提案をし、月二万一〇〇〇円の賃料保証の履行をすることを拒絶した。



しかし他方で、Xは、平成四年四月一三日に、平成三年九月締結の設計契約に基づく設計業務を完了し、建築確認を得て、その後、設計図書の引渡しも終えた。

以上のような経緯の下で、XはYに対して、設計業務は完了し、また、既存建物の解体工事も終わっていると、設計契約の請負残代金と解体工事の代金を請求する本件訴訟を提起した。

これに対してYは、賃料保証を拒み一方的に賃料の減額を通告し、当初の賃料保証を拒んだのはXの債務不履行であるとして、この賃料保証契約と不可分一体の関係にある設計契約について解除する旨の意思表示を行い、このXの債務不履行により損害を被った、と主張して、Xに対する損害賠償を請求する反訴を提起した。

### 〔判旨〕

本訴訟容、反訴一部認容・一部棄却（控訴）

本件では、①賃料保証契約の履行を拒絶したXに債務不履行があったといえるか、②仮にXに賃料保証契約の債務不履行があるとした場合、設計契約はYの契約解除の意思表示により解

除されたものといえるか、③仮にXに賃料保証契約の債務不履行があるとした場合、Yにどのような損害が生じるか、が主たる争点となった。

これらの争点についての本判決の内容は、それぞれ次のようなものであった。

#### 一 争点①について

「本件賃料保証契約」のような賃料保証は、建物建築工事の請負業者が建築建物の発注を受けるために注文主に対して行うものであるが、かつては、不動産の賃料は毎年上昇するものと見込まれていたため、賃料保証をした後、賃料水準が著しく低下し、賃料保証をした時点とは事情が異なってきた場合の対処の方法につき、契約書上特に規定がないことが多く、昨今のように賃料水準が急激に低下したような場合は、その解釈をめぐって紛議が生じうる。本件賃料保証契約の契約書……にも、賃料水準が著しく低下した場合のことを規定した条項はなく、右契約成立時の事情等を考慮して、当事者の合理的意思を解釈によつて補充することににより対処するほかない。／建物建築の注文主と建

物建築工事の請負業者との間で、当該業者が請負人となつて建物建築工事を完了することを停止条件として、工事完了後の一定の日以降の賃貸部分の賃料を工事請負業者が保証する旨の契約が締結された場合、工事請負業者は、その後通常の経過により、建物設計業務及び工事請負契約締結の準備行為が行われ、工事請負契約が締結され、請負工事が実行された場合には、仮にその間に賃料水準の低下が生じたとしても、右契約を維持させることが信義に反するよゝうな特別な事情のない限り、当初保証したとおりの額の賃料を保証すべき義務を負うものといふべきである。そこに見込み違いがあつたとしても、営業活動を行う業者が賃料保証の契約を締結した以上、契約どおりの履行を迫られるのは当然である。／しかし、設計業務の遂行過程ないし建築工事請負契約の締結・履行過程において、賃料保証をした当初においては予想できなかったよゝうな著しい遅滞その他の事態が生じた場合には、当事者は、一般の債務不履行の規定に則り、一定期間内に一定の行為をするよゝう催告した上、右期間内に予想外の事態についての適切な修復がな

されない限り、賃料保証についての契約を解除することができるものと解するのが相当である。／もつとも、右予想外の事態の発生が、当事者の責めに帰すべき事由によらぬ場合には、右契約解除権は発生しない。この場合には、一般の事情変更の原則の適用により契約が無効になつたものといえるかどうかの検討が残るのみである。／……Xが行つた本件賃料保証契約の履行の拒絶は、一定の期日まで建築請負契約締結のための一定の準備行為をすべき旨の催告を経でならず、また、事情変更の原則を適用するほどの著しい賃料情勢の変動が本件賃料保証契約締結後に生じたことを肯認させるに足りる証拠もないから、本件賃料保証契約の解除又は事情変更の原則に基づく適法な契約履行の拒絶とはいえず、違法性を帯びた契約履行の拒絶であるといわざるをえない。／したがつて、Xには、本件賃料保証契約の履行に際し、債務の不履行があつたものといふべきである。」

## 二 争点②について

「……本件賃料保証契約は、ビル建築請負契約と不可分

一体のものであり、一定期間内にビル建築請負契約が締結されることを前提とするものであるところ、右のようにYの親族間の意見調整の不良というYの責めに帰すべき事由によりビル建築工事の請負契約の準備行為が遅滞しており、いまだ賃料保証の前提となる請負契約が予定どおり締結される見通しが立っていない場合には、Yにおいて、新たな手順を立ててXの了解を得るなどして、その遅滞を解消しない限り、Xに対し、本件賃料保証契約について将来にわたる履行の確約を求め、それが受け入れられなければ本件設計契約を解除するとの挙に出ることは許されないものというべきである。／したがって、Y主張のように本件設計契約がXの本件賃料保証契約の不履行により解除されたものと解することはできない。」

### 三 争点③について

「Xの」債務不履行の内容は、要するに、本件賃料保証契約の履行を直ちに拒むまでの事由がないのに、Yに対しビル建築請負契約締結の準備作業の遅れの解消の機会を与えることなく本件賃料保証契約の履行を拒絶する意思を表

明したことであり、これによる損害とは、Yがビル建築工事遂行の意欲を右の時点で失ったことよって生じた損害である。／右損害を金銭に換算するのは困難なことであるが、その算定の中で最も重要なのは、Yがビル建築工事遂行の意欲を失ったことにより、本件設計契約の履行によって得られた設計図書が無意味なものとなったことである。この事実により、Xの債務不履行の態様、Yの責めに帰すべき事由によりビル建築請負契約締結の準備作業が遅滞していたこと等の事情を総合勘案すると、YがXに対し賠償の請求をしうる損害の額は、本件設計契約に基づく報酬額の三分の一である九六五万七九〇〇円と認めるのが相当である。」

四 結論として本判決は、Xの本訴請求を認容し、Yの反訴請求を一部認容した。

### (3) 検 討

この回判決の事案では、賃貸借契約が未だ成立していないが、由に、現に支払義務が発生している賃料の減額の可否ではなく、

予定された保証賃料の減額の申入れがストレートに債務不履行  
 可否かの問題になって出てきている。つまり、借地借家法三二  
 条の適用の可否は問題となる余地がなかった。しかし、賃貸借  
 契約がすでに成立し継続している場合と、契約が未だ成立する  
 前の契約準備段階とを比較するならば、前者では賃料増減額と

といういわば割合的解決が可能であり、後者では履行か不履行か  
 といういわばオール・オア・ナッシングの判断しかできない、  
 というのでは、バランスを失っているように思われる。後者の  
 方が当事者は未だ深刻な利害状況に入り込んでおらず、爾後の  
 計画を修正できる可能性も大きいのであり、柔軟な解決策を提  
 示しやすいと思われる。ただし逆に、計画を白紙撤回しやすい  
 状況にあるともいえるから、解消を認めた方がよいという場合  
 もあろう。

ともあれ、本判決のように、賃料保証の契約をした以上は、  
 信義則に反するような特段の事情のない限り、当初保証したと  
 おりの額の賃料を保証すべき義務を負うのは当然である、と言  
 い切ってしまうことが果たして妥当であるかは疑問である。取  
 り敢えずは賃貸借契約を成立させ、その後で借地借家法三二条

に基づき賃料減額を請求する、という戦術も採り得るであろう  
 が、そこまで問題解決を遅らせると、後戻りできない状況に当  
 事者を追い込むことになり、また、社会資源の有効活用の中で  
 問題がある（テナントが充分に入らないであろう賃貸ビルをあ  
 えて建てることに意味はない）。

この点については、そもそも事情変更の原則の効果として何  
 を想定するか、契約解除か、賃料減額か、も関係してくるよう  
 に思われる。前者であるとするならば、伝統的な厳格な適用範  
 囲でよからうが、しかし、後者を想定するならば、同原則の適  
 用要件ないしその運用をもっと緩くして、借地借家法三二条の  
 適用範囲に近付けてもよいのではないか。事情変更の原則の効  
 果として第一次的に契約改訂を想定し、その第一次的效果に相  
 応させた要件についての見直しをするならば、サブリース契約  
 についても借地借家法の適用の可否にそれほどこだわる必要は  
 なくなり、賃料を改定したうえで契約継続という結論を自然  
 に導き出せるようになると思われる。

## 六 結びに代えて

以上で触れなかったその他の問題点として、次の二つだけを指摘しておきたい。

第一は、賃料減額を認める際の、その適正賃料の算定方法の明確化である。④判決では、裁判所は、「本件調停による解決としては、相当と認められる継続賃料額を算出し、現行賃料の減額の要否を判断することとする。もつとも、X及びYの地位、規模、本件契約書の記載内容等の諸事情は、具体的な金額を決定するに当たってこれを斟酌することとする」としているが、しかし、この勘案の具体的な方法は、少なくとも判決文中においては明確ではない。果たしてどこまで具体的に賃料の算定基準を判決で明記するべきか、また、そもそもそれほど厳密に客観的な計算が可能なのか。今後の課題であろう。

第二は、調停制度の機能についてである。②決定は、調停に代わる決定（民事調停法一七条）であったが、この制度がどこまで有効に機能し得るか。調停手続では、専門知識を備えた調

停人が、当事者の交渉態度を観察し、誠実な交渉を行っているかどうかをその目で直接判断できる。調停に代わる決定に際しては、そのような調停人の判断と心証を賃料減額の是非及びその金額に反映できる。そして、仮にこの決定に対して異議が申し立てられたとしても、後続の訴訟手続でこの決定の内容を極力尊重する、という制度運営がなされるならば、これによって、サブリース紛争についての実効性ある再交渉義務の想定が可能になろう。

### 〔追記〕

本稿校正時に、中村肇「サブリース契約における賃料減額の問題——契約改訂論の一例として——」一橋研究二三巻一号一二五頁（一九九七年）に接した。同稿は、示唆に富んだ貴重な研究成果であり、それ故、限られた時間の下に不十分な形で本稿で検討することは、あえて控えることとした。