

サブリースにおける賃料減額請求の問題について

弁護士 柴田 龍太郎

今回はサブリースに関する諸問題について、賃料減額請求の問題を中心に考えていきたいと思います。サブリースは一般的に、①総合事業受託方式、②賃貸事業受託方式、③単純な転貸、の3方式があるとされています。

I

Q

サブリースについて賃料減額請求の余地を認めた最高裁判例を要約してください。

サブリースにおける賃料減額請求



A 多くのオーナーがディベロッパーから「マンションを建てれば必ずこれだけの収入は入ります」と言われ、長期間にわたって安定した収益が得られると期待し、サブリース事業に参加しました。しかしバブル経済が崩壊し、ディベロッパー側で自分の転貸賃料が非常に低くなったため事業採算が悪化した結果、借地借家法32条の賃料増減額請求権の規定を使用して賃料の減額請求を求める事例が多発しました。この関係で、下級審では平成7年頃から注目する判例が出されてきましたが先般、最高裁の初の判断ができましたので以下に問題を整理します。

下級審段階で話題になったのは、サブリースには借地借家法が適用されないという判決と、サブリースであっても借地借家法は適用されるという判決が相次いで出たため、サブリースというのはそもそも賃貸借なのかどうかということが議論されて話題になったのです。

従来、サブリースについては大体3種類ぐらいがあるとされていました。

- ①1番目が「総合事業受託方式」と言われるもので、土地の確保、建物の建築、建物の賃貸の管理まで一貫してディベロッパーが受託する。オーナーは土地さえ出してくれば結構である。あるいは土地を買う資金を出してくればいい。用地の確保から建築から管理まで全部一括してディベロッパーがやるというものです。
- ②2番目が、「賃貸事業受託方式」と言われるもので、用地の確保とか建物の建築はオーナーが行うというものです。これをディベロッパーが一括して借り上げて、ビル賃貸事業に関するノウハウを全部ディベロッパーが提供して行われるサブリース方式です。
- ③3番目は単純な転貸であって、ディベロッパーがただオーナーからビルを借りるというものです。借りて包括的に転貸の承諾を得て行う転貸であるサブリースと言われるものです。

これについて、1番目の総合事業受託方式というのは一種の組合契約であり、事業の細部は、委任だとか請負だとか賃貸借類似の混合契約である。2番目の賃貸事業受託方式は、委任と請負と賃貸借類似の契約の混合契約である。転貸方式は、純然たる賃貸借、あるいは賃貸借類似の契約であるとし、1番目の総合事業受託方式と2番目の賃貸事業受託方式は、借地借家法の適用はなく、3番目の形態で行われるサブリースだけが借地借家法が適用されるという見解を展開する学説がありました。

こういうなかで、実際に賃貸事業受託方式のものと総合事業受託方式のサブリースで、ディベロッパーが減額請求をして片方は減額請求が認められ、片方は否定されたところから、サブリースについてそもそも減額請求の適用があるのか議論されていたわけです。

今回、相次いで最高裁判決が出されわけで、平成15年10月21日 第三小法廷判決で裁判官の補足意見が明言したようにサブリースも賃貸借契約であり、賃貸借契約である以上は借地借家法32条により賃料の減額請求は可能であるとしました。

裁判官の補足意見は、次のとおりです。

「私は、法廷意見に賛成するものであるが、本件契約につき借地借家法32条が適用されるとする理由につき、若干の補足をしておきたい。

本件契約のようないわゆるサブリース契約については、これまで、当事者間における合意の内容、すなわち締結された契約の法的内容はどのようなものであったかという、意思解釈上の問題がしばしば争われており、本件においても同様である。そして、その際、サブリース契約については借地借家法32条の適用はないと主張する見解（以下『否定説』という。本件における上告人の主張）は、おおむね、両当事者間に残されている契約書上の『賃貸借』との表示は単に形式的・表面的なものであるにすぎず、両当事者間における合意の内容は、単なる建物賃貸借契約にとどまるものではない旨を強調する。

しかし、当事者間における契約上の合意の内容について争いがあるとき、これを判断するに際し採られるべき手順は、何よりもまず、契約書として残された文書が存在するか、存在する場合にはその記載内容は何かを確認することであり、その際、まずは契約書の文言が手掛りとなるべきものであることは、疑いを入れないところである。本件の場合、明確に残されているのは、『賃貸借予約契約書』と称する契約文書であり、そこに盛り込まれた契約条項にも、通常の建物賃貸借契約の場合と取り立てて性格を異にするものは無い。そうであるとすれば、まずは、ここでの契約は通常の（典型契約としての）建物賃貸借契約であると推認するところから出発すべきであるのであって、そうでないとするならば、何故に、どこが（法的に）異なるのかについて、明確な説明がされるのであればならない。

この点、否定説は、いわゆるサブリース契約は、①典型契約としての賃貸借契約ではなく、『不動産賃貸権あるいは経営権を委譲して共同事業を営む無名契約』である、あるいは、②『ビルの所有権及び不動産管理のノウハウを基礎として共同事業を営む旨を約する無名契約』と解すべきである、等々の理論構成を試みるが、そこで挙げられているサブリース契約の特殊性なるものは、いずれも、①契約を締結するに当たっての経済的動機等、同契約を締結するに至る背景の説明にとどまり、必ずしも十分な法的説明とはいえないものであるか、あるいは、②同契約の性質を建物賃貸借契約（ないし、建物賃貸借契約をその一部に含んだ複合契約）であるとみても、そのことと両立し得る事柄であって、出発点としての上記の推認を覆し得るものではない。

もっとも、否定説の背景には、サブリース契約に借地借家法32条を適用したのでは、当事者間に実質的公平を保つことができないとの危惧があることが見て取れる。しかし、上記の契約締結の背景における個々の事情により、実際に不公平が生じ、建物の賃貸人に何らかの救済を与える必要が認められるとしても、それに対処する道は、否定説を採る以外に無いわけではないのであって、法廷意見が、借地借家法32条1項による賃料減額請求の当否（同項所定の賃料増減額請求権行使の要件充足の有無）及び相当賃料額の判断に当たり賃料額決定の要素とされた事情等を十分考慮すべき旨を判示していることから明らかなように、民法及び借地借家法によって形成されている賃貸借契約の法システムの中においても、しかるべき解決法を見いだすことが十分にできるのである。そして、さらに、事案によっては、借地借家法の枠外での民法の一般法理、すなわち、信義誠実の原則あるいは不法行為法等々の適用を、個別적으로考えて行く可能性も残されている。

いずれにせよ、必ずしも否定説によらずとも、実質的公平を実現するための法的可能性は、上記のとおり、現行法上様々に残されているのであって、むしろ、個々の事案に応じた賃貸借契約の法システムの中での解決法や、その他の上記可能性を様々に活用することが可能であることを考慮するならば、一口にサブリース契約といっても、その内容や締結に至る背景が様々に異なり、また、その契約内容も必ずしも一律であるとはいえない契約を、いまだ必ずしもその法的な意味につき精密な理論構成が確立しているようには思えない一種の無名契約等として、通常の賃貸借契約とは異なるカテゴリーに当てはめるよりも、法廷意見のような考え方に立つ方が、一方で、法的安定性の要請に沿うものであるとともに、他方で、より柔軟かつ合理的な問題の処理を可能にする道であると考える」





最高裁判例で強調された「衡平の見地」について 説明してください

A もっとも、賃料減額の判断に際しては、衡平(equity)の見地が強調され「本件契約は、不動産賃貸等を目的とする会社である被告原告が、原告の建築した建物で転貸事業を行うために締結したものであり、あらかじめ、原告と被告原告との間で賃貸期間、当初賃料及び賃料の改定等についての協議を調べ、原告が、その協議の結果を前提とした収支予測の下に、建築資金として被告原告から234億円の敷金の預託を受けて、原告の所有する土地に本件建物を建築することを内容とするものであり、いわゆるサブリース契約と称されるものの一つであると認められる。そして、本件契約は、被告原告の転貸事業の一部を構成するものであり、本件契約における賃料額及び本件賃料自動増額特約等に係る約定は、原告が被告原告の転貸事業のために多額の資本を投下する前提となったものであって、本件契約における重要な要素であったといえる。これらの事情は、本件契約の当事者が、前記の当初賃料額を決定する際の重要な要素となった事情であるから、衡平の見地に照らし、借地借家法32条1項の規定に基づく賃料減額請求の当否（同項所定の賃料増減額請求権行使の要件充足の有無）及び相当賃料額を判断する場合に、重要な事情として十分に考慮されるべきである」とし、高裁に破棄差戻してこの点に関し具体的に審理して適正な賃料を判断するよう求めています。

この判決については出されたばかりである上、破棄差戻された高裁判例もでていないため、理論的意義や射程距離について未だ評価は定まっていますが、現時点での評価や問題的の概要はおおむね下記のとおりです。

（1）理論的意義

本判決は以下の点を判示し、サブリースにおける基本的な考え方や減額請求の際に重視されるべき考慮要素を示して、今後の実務取扱上の指針をある程度明らかにした意義が認められると言われています。

- ①最高裁第三小法廷判決は、従来、学説および下級審判決において見解が分かれていた契約の性質論について、サブリースも建物賃貸借契約であると明言した。
- ②サブリースにも借地借家法が適用され、従って、借地借家法32条の賃料減額請求権の規定も適用されるという重要な判断を示した。
- ③借地借家法32条1項は「契約条件にかかわらず増減請求できる」とあるので、一種の強行法規であり、したがって、それに反する特約、賃料自動増額特約のような特約があっても、32条1項の規定の適用を排除することはできないことを明らかにした。
- ④賃料減額請求の当否、相当賃料額を判断するにあたっては、その契約がサブリースであって、賃料額および賃料自動増額特約等に関する約定が、貸手が借手の転貸事業のために多額の資本を投下する前提となっており、本件契約における重要な要素であるという事情を十分に考慮に入れるべきとした。
- ⑤建物の使用収益が開始される前において、賃料減額請求することはできないことを明言した（住友不動産対横浜倉庫事件）。
- ⑥裁判官補足意見はサブリース契約を一種の無名契約ではなく賃貸借と解する方が法的安定性に優れ妥当な結論を導き出し得るとの法廷意見を補足し、従来の性質論に関する対立について最高裁としての判断を示したこと。
- ⑦減額請求の当否及び相当賃料額を判断するにあたって衡平の見地が強調され、④で述べたようなサブリースに関する事情等を十分斟酌すべきとしているので、差戻された高裁でも減額請求が否定される場面もあり得ることを認容したものと評価されている。

（2）取引実務への影響

- ①サブリース物件を担保にとる場合、サブリース賃料の増額や家賃保証が、必ずしも盤石なものではなく、通常の一般的な賃貸借契約として見るべきということが明確になったため、サブリース物件も通常の物件と変わらないものとなった。



- ②不動産の流動化等においては、サブリースを用いるときに、「賃料減額リスク」ということが相対的にいわれるようになる。それに対して定期借家制度では、定期借家法32条の適用を排除する条文（借地借家法38条7項）が設けられた結果、サブリースを定期借家契約とする実務的対応が注目されるようになると思われる。
- ③従来、相当多数のサブリースの案件が示談によって賃料の減額を認める方向で解決しているが今回の最高裁の判決は、その示談等を無効としなかったという意味では取引実務の安定の面で非常に重要な影響を与えた側面がある。

（3）不動産鑑定への影響

- ①従来サブリースに関する評価基準としては転貸、転借に関する基準しかなかったが、今回の最高裁が示した基準により減額の場合の新規賃料と現行賃料の差額の配分の問題などが明確になってきた（ただし、不動産鑑定はあくまでも客観的な資料、客観的なデータなどに基づいて判断を下すべきであり、財力の有無とかいわゆる貸主、借主の当事者限りの部分は、裁判所の判断になるとされる）。
- ②基本的には自動増額特約に縛られる必要がなくなった。
- ③裁判実務がサブリースの減額の可否を含め事案の結論を不動産鑑定実務に丸投げしたという側面があると指摘するむきもある。

II 事情変更 の原則

Q

最近サブリース契約の特約の解釈等をめぐって「事情変更の原則」が問題となることがありますが「事情変更の原則」について説明して下さい。

A ゴルフクラブの会員契約について、ゴルフ場ののり面の崩壊とこれにつき防災措置を講ずる必要が生じたことが事情の変更とされた事案について「事情変更の原則を適用するためには、契約締結後の事情の変更が、当事者にとって予見することができず、かつ、当事者の責めに帰することのできない事由によって生じたものであることが必要であり、かつ、右の予見可能性や帰責事由の存否は、契約上の地位の譲渡があった場合においても、契約締結当時の契約当事者についてこれを判断すべきである」（最高裁第三小法廷判決平成9年7月1日民集51巻6号2452頁、判時1617号64頁）と判示したものがあり、賃貸借の事情変更を考える場合でも参考になるでしょう。

III 譲渡・ 転貸借の 法律関係

Q

最近、小規模で閉鎖的な有限会社のテナントにおいて、持分の譲渡及び役員交代があり、実質的な経営者が交代しました。そのことは、民法612条にいう賃借権の譲渡に当たらないでしょうか。

A 小規模で閉鎖的な有限会社における実質的な経営者の交代と民法612条にいう賃借権の譲渡について「賃借人である小規模で閉鎖的な有限会社において、持分の譲渡及び役員交代により実質的な経営者が交代しても、そのことは、民法612条にいう賃借権の譲渡に当たらない」（最高裁第二小法廷判決平成8年10月14日、民集50巻9号2431頁、裁時1181号1頁、判時1586号73頁、判タ925号176頁、金融法務1477号42頁、金融商事1009号3頁、商事法務1449号判1906頁）とした事例があります。

●ご質問について●

リアルパートナー紙上研修についてのご質問は、お手数ではございますが、「文書」でご送付くださいますようお願いいたします。
なお、個別の取引等についてのご質問にはお答えできませんのでご了承ください。

ご送付先 ● (社) 全国宅地建物取引業保証協会 紙上研修担当 / 〒101-0032 東京都千代田区岩本町2-6-3