

研究ノート

サブリース契約と賃料減額請求

田中嗣久

一、はじめに

昭和六〇年代から平成にかけてのいわゆるバブル期においては、都市部を中心とした賃貸用事務所不足という事態を踏まえ、デベロッパーや賃貸ビル業者（後述のように判例に出てくる事案では、日本を代表するような大手不動産会社が多い）は、先を競って賃貸マンション、店舗、オフィス等の建物所有者（土地所有者でもある）との間で、長期間にわたり、空室の有無に関わらず一定の最低家賃を保証する特約（最低賃料保証特約）、一定期間経過ごとに一定割合の賃料を増額する特約（賃料自動改訂特約）、契約途中で解約しない特約（中途解約禁止特約）等を締結のうえ一

括して建物を借り上げ、他方、テナントを捜して賃貸借建物を転貸し、その転貸収入と建物所有者に支払う保証賃料額との差額を取得するという、いわゆる「サブリース契約」を盛んに締結した。

ところが、バブル期には予想だになかった経済の崩壊・地価の下落に伴うビル賃貸市場の停滞は、このような契約の維持を困難なものとするようになった。つまり、最低賃料保証特約によりデベロッパーが地主に支払わねばならない最低賃料が、デベロッパーが第三者から受け取る転賃料より低額になるケースが増大してきたのである。

ところで、借地借家法三二条は、本文中で「建物の借賃が、土地若しくは建物に対する租税その他の負担の増減により、土地若しくは建物の価格の上昇若しくは低下その他の経済

事情の変動により、又は近傍同種の建物の借賃に比較して不相当となったときは、契約の条件にかかわらず、当事者は、将来に向かつて建物の借賃の額を請求することができる」とし、さらに、「ただし、一定期間建物の借賃を増額しない旨の特約がある場合には、そのために従う」と規定するため、賃料を増額しない旨の特約があれば賃料増額請求権を排除できるが、減額しない旨の特約があっても賃料減額請求権は排除されないことになる。

その結果、ディベロッパー達は、サブリース契約も賃貸借契約であるから借地借家法が適用されると主張し、自らすすんで最低賃料保証特約や賃料自動改訂特約をしたのにもかかわらず、事情の変更等を理由に賃料の減額請求をするケースが多発するようになった。しかし、契約当時、当事者双方ともが借地借家法の適用があると考えていたケースは稀であつたし、⁽¹⁾また、借りに借地借家法の適用を認めるにしても、本来借地借家法は、借地借家契約における社会的弱者の保護を主眼に置いて民法の原則に大幅な修正を施した規定である以上、バブル経済に乗じ、自らすすんでサブリース契約を行ったディベロッパー達を、一律、借地借家法の下で手厚く保護することになる借地借家法の解釈には、疑問なしとしない。現在までのところ、この点に関

する最高裁の判断は存在しないが、下級審には数多くの事例が存在する。

そこで、本稿では、これら下級審判例ならびに学説の検討を通じて、サブリース契約における賃料増減請求権の可否の問題に関しての検討を加えてみたいと考える。

二、判例

〔一〕東京地判平成七年一月二四日（判タ八九〇号二五〇頁）
 【事案】不動産会社X（東レ建設株式会社）が店舗用建物において呉服商を経営していたYから建物の建築を請け負い、平成三年から期間一二年、賃料は三年ごとに経済情勢の変動を考慮して協議の見直しを行うが、その際には、いかなる場合でも改訂後の賃料の一定割合増とする旨の条件で賃借したとして、YがXに増額分の賃料請求をしたのに対し、Xは、本件特約は借地借家法三二条一項二項違反である等の理由で、賃料減額請求をし増額分の支払を拒絶した。
 【結論】「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」としたうえで、「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、マンシヨ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」から、経済事情の変動を考慮しても、Yの借賃減額請求は認められないとした。

〔二〕東京地決平成七年一〇月三〇日（判タ八九八号二四二頁）

【事案】昭和六二年から、大手不動産会社Xは大手自動車会社系ディーラーY（土地所有者）から新宿区内の八階建てビルの三〇八階を期間二〇年間、債務不履行以外の中途解約の禁止、二、三年ごとの賃料額改訂等の条件で賃借したが、その後、バブル崩壊及びその後の不動産市況の低迷により、賃料が不当に高額になったとして、賃料の減額と敷

金の一部返還を請求した。

【結論】本件では、「減額請求を排斥することには多大の疑義がある」とし、「本件申立が権利の濫用ないし信義則違反に当たるとはいえない」としたうえで、現行賃料の減額の要否にあたっては、「申立人及び相手方の地位、規模、本件契約書の記載内容等の諸事情を斟酌する」べきものとした。

〔三〕東京地判平成八年三月二六日（判タ九一三号二五五頁）

【事案】平成四年から、不動産業者X（藤和不動産流通サービス株式会社）が、Yから、期間を四年間として、転賃目的でマンシヨンの一括借上契約（「賃料については、二年ごとに、通常は四％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、若しくは賃貸期間中であってもYらはXと協議のうえこれを改訂できる」という特約がある）を締結したが、不動産不況により転賃賃料が下落したため、Xが契約締結日から二年が経過した平成六年から賃料を一五％減額するよう請求した。

【結論】「四年間という期間は、一括借上方式による賃貸借が、賃貸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であること、「賃貸借期間中に転借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情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、本質的に異なるものではない」こと、「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」こと、Xの赤字の発生はXの「営業努力によって相当程度カバーできる」こと等を理由に、Xの借賃減額請求を否定した。

〔四〕東京地判平成八年六月一三日（判時一五九五号八七頁）
 【事案】平成四年、大手不動産会社Xが、Yが二五年前に建築したビル一棟を一括して賃貸期間を一〇年とし、転貸することができる旨の特約、二年ごとに賃料を五%自動的に増額する旨の特約で賃借したが、Xは賃料の減額請求をし、

特約に基づく増額賃料を支払わなかったため、Yは増額賃料の支払と賃料額の確認を請求した。

【結論】まず、自動増額特約については、「一定の合理性のある合意であるから、それ自体は賃借人に一方的に不利なものとして直ちに無効なものと解すべきではなく、当該契約を適用することがその後の経済事情の変動の程度や近隣の賃料水準との比較において著しくかけ離れた不合理な結果になるような場合には、事情変更の原則により、右特約は適用されない」としたうえで、「本件の現行賃料額が合意された平成三年一月の時点では既にバブル崩壊し、景気の後退がみられていたものの、右時点ではなお、現在までの長期に及ぶ不動産市況の低迷と地価や賃料相場の著しい下落傾向が継続することになるものとは予測し得なかった」こと、また、「大手の不動産賃貸借業者であるにしても、右のような経済事情の変動までも見通した上で、本件自動増額特約を合意したものとまでは認め難い」ことを理由に、本件自動増額特約に基づいて、約定の二年後である平成六年一〇月一〇日の時点において、本件賃料が機械的に五%増額されたものとするのは、前期バブル景気崩壊後の経済事情の変動の程度や同種ビルの賃料水準との比較において著しくかけ離れた不合理な結果になる」から、本件自動増

額特約は、事情変更の原則により、平成六年一〇月一〇日以降の賃料の改訂に当たっては適用されないとした。

また、賃料減額請求権については、「サブリース契約については、賃借人である不動産賃貸借業者がビルを一括して賃借の上、これを自己の採算をもって他に転貸するという実態と経済的機能に照らし、賃借人からの賃料減額請求は原則として認められないとする原則が存するが、少なくとも、本件では前記のとおり事情変更の原則が適用される」とし、賃料減額請求権を認めた。

〔五〕東京地判平成八年一〇月二八日（判時一五九五号八七頁）

【事案】不動産会社XがAから、Aが建築したビルを平成三年から期間一〇年、賃料は二年ごとに六％増額の条件で賃借したが、その後賃借人がAからYに変更し、また賃料の一時減額などの事情を経て、Xが賃料減額の確認とこれに対する預託保証金の返還請求をした。

【結論】本件賃貸借契約の「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」としながら、本件賃貸借契約は「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。したがつ

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」とし、減額請求を認めた。

〔六〕東京地判平成九年六月一〇日（判タ九七九号二三〇頁）
 【事案】不動産会社Yが地主から土地を賃借し、賃貸用オフィスビルを建築し、それを不動産会社Z（住友不動産株式会社）が、平成三年から期間二〇年、賃料は二年ごとに七％増額の条件で一括賃借したが、平成五年の賃料改訂期以降、Xが賃料据え置き等を希望したことから、Yは特約に基づく増額の確認を請求し、Xは借地借家法三二条に基づく減額確認の請求をした。

【結論】「サブリース契約も賃貸借契約として評価、解釈されるべきであるから、借地借家法の適用を受けることは当然であつて、本件のようないわゆる賃料自動増額特約は、一定の合理性のある合意であるにしても、その存在にかかわらず、賃料の減額を相当とする要件があるときは、借地借家法三二条に基づき、賃借人において賃料減額請求権を行使することができる」としたうえで、「借地借家法三二条の趣旨に鑑みると、契約締結後の経済事情に契約締結時ににおいて当事者が予測し得なかつた著しい変動があるなどとして、契約締結の前提となる事実を欠き、賃料自動増額特約をそ

のまま適用することが著しく不合理な結果となる場合には、事情変更の原則によって、賃料自動増額特約は効力を有しない」とした。

【七】東京地判平成一〇年二月二六日（判時一六六一号頁）

【事案】当初からサブリース事業を考えていた土地所有者Y所有の土地に、不動産会社X（住友不動産株式会社）が建物の建築を請け負い、平成三年から期間二〇年、賃料は三年ごとに一〇%増額の条件で賃借したが、Xは平成四年から賃料を一方的に減額して支払うようになり、平成八年から、さらに賃料の減額を希望し、賃料の減額の確認と過払い分の返還を請求した。

【結論】「借地借家法は、建物についてはその賃貸借の契約更新、効力等に関し特別の定めをするものであるが、対象とする賃貸借について何らの限定もなしていないところ・・・本契約は賃貸事業受託方式のサブリースであつて、被告が原告に対し本件建物を貸し渡し、原告は被告に対しその使用収益の対価である賃料を支払うという、まさしく賃貸借契約であり、転賃を前提として本件建物を一括して賃借することや賃料保証及び増額特約といった約定は使用収益についての特約や賃料支払及び改定についての特約というべきものにすぎず、そのような特約がなされることに

より、賃貸借契約の本質が失われるものではないから、本件契約には借地借家法がで起用される」とし、「本件契約に借地借家法が適用される以上、賃料増額特約がなされていても同法三二条による賃料減額請求が否定」されることはないとし、また「本件においては、同条による減額請求が禁反言の原則や信義則によって否定されるに足りるべき事情は認められない」とした。そのうえで、現行賃料と不動産鑑定士が鑑定した賃料の差額を当事者が同等の割合で負担するべきとし、その中間価格を相当賃料とした。

【八】東京地判平成一〇年三月二三日（判タ九八〇号一八八頁）

【事案】不動産会社X（三菱地所住販株式会社）がYから建物の建築を請け負い、平成五年から期間一〇年、賃料は二年ごとに九%増額の条件で賃借したが、平成七年Xが賃料減額を求め、一方的に減額した賃料を支払うようになったので、Yは最低賃料保証があるとして、不足賃料の支払いを請求をした。

【結論】借地借家法三二条の適用を一応肯定したうえで、最低賃料保証に至る経緯、減額を認めるとYは「三年目で早くも支出が収入を上回り事業収支自体が成り立たない」と、最初に本件事業計画が持ち込まれた時は「バブル経済

が崩壊し、既に不動産価格の下落が始まっていた時期である」こと、「契約期間も約一〇年である」こと、Xは「日本でも最大手の不動産業者である」ことを考慮すれば、「賃貸借契約締結から二年余りで本件事業の事業収支が成り立たなくなるような借賃の減額請求をすることは、信義則に反する」とした。

〔九〕東京地判平成一〇年八月二十八日（判タ九八三号二九一頁）

【事案】不動産会社X（三井不動産株式会社）が、土地の有効利用を考えていた土地所有者Y会社に、サブリース事業の提案をし建物の建築を請け負い、平成三年から期間一五年、賃料は三年ごとに一〇%増額の条件で賃借したが、Xは平成六年からXが賃料の減額を求め、借地借家法三二条に基づく減額確認の請求をした。

【結論】最低賃料保証があったことを容易に推認することができること、最低賃料保証は合理性があること、XY間で借地借家法三二条を排除する合意があったこと、本件では社会的弱者としての賃借人の保護という視点は重要でないこと等の理由から、借地借家法三二条に基づく減額請求を否定した。

〔一〇〕東京地判平成一〇年一〇月三〇日（金法一五三二二号

七七頁）

【事案】自己所有地の有効活用を図っていたY倉庫会社に対し、不動産会社X（住友不動産株式会社）がサブリース事業を提案し、建物の建築を請け負い、平成三年から期間二〇年、賃料は二年ごとに八%増額の条件で賃借したが、Xは平成八年からXが賃料の減額を求め、借地借家法三二条に基づく減額確認の請求をした。

【結論】前掲東京地判平成一〇年八月二十八日判決と同様の理論構成に立ち、借地借家法三二条に基づく減額請求を否定した。

〔一一〕東京高判平成一〇年一二月三日（前掲東京地判平成九年六月一〇日控訴審「確定」金法一五三七号五五頁）

【事案】前掲東京地判平成九年六月一〇日参照

【結論】本件賃料増額特約は、「これによって将来発生するおそれのある賃料の額をめぐる紛争を予防しようとするものであるから、一定の合理性を有する」とし、「一挙にこれを無効とすることは、かえって当事者の予想に反し、かつ、その間の衡平を欠くことにもなりかねないから、本件賃料増額特約が借地借家法三二条に違反し無効であるということはできない」とし、その点では原審よりも有利な結論とした。しかし、それ以外の点では、概ね原審の判断を維持

したものとなっている。

【二二】東京高判平成一〇年二月二五日（前掲東京地判平成八年六月一三日控訴審「確定」 金商一〇七一号三六頁）

【事案】前掲東京地判平成八年六月一三日参照

【結論】原審と同様の結論。

【二三】東京高判平成一一年二月二三日（前掲東京地判平成一〇年二月二六日控訴審「確定」 金商一〇七一号三六頁）

【事案】前掲東京地判平成一〇年二月二六日控訴審参照

【結論】原審の判断を概ね維持しつつ、本契約は賃料保証を重要な特徴とするサブリース契約であること、Yは本契約で合意した賃料を一度も受領することなく逆にXの事情を考慮した大幅な賃料減額合意をしていること、この減額合意においてそれ以上の賃料減額は現実には想定されており、Xは当初賃料を早期に上回るよう努力するとされていること、Xの対応は信義則に反するものであったのに対しYの対応は信義則に則したものであったこと、さらなる賃料額の大幅な減額はYの経済状態を窮地に追い込む危険があること等の点を考慮する一方、右減額合意した賃料額ではXに相当の赤字が継続して出ること等も考慮して、原審では同じとした負担割合を、Xが7、Yが3の割合とし、原審に比べYに有利な判断をした。

【二四】東京高判平成一一年一〇月二七日（前掲東京地判平成一〇年一〇月三〇日控訴審「確定」 判タ一〇一七号二七八頁）

【事案】前掲東京地判平成一〇年一〇月三〇日参照

【結論】本契約は、「東京都内のオフィス賃料が高騰していたという背景のもとで、今後も賃料相場が総体として上昇していくことを前提」としたものであるから、「二〇年の賃貸借期間全体にわたって最低賃料額の取得を保証」したものであり、「法三二条の賃料増減請求によつては双方の利益調整等を図らない旨の合意をしたと認められる。」が、「本契約の中心部分である本件建物部分の使用関係の法的性格は本件建物部分についての賃貸借契約であつて、本契約に法が適用されることは明らかであり、本件契約締結当時の基礎となつていた経済事情が著しく変更し、本件建物部分の賃料が相当に高額になるなどの特段の事情がある場合には」このような「合意」があつたとしても「法三二条に基づき、賃料減額請求権を行使することができる」とした。

【二五】東京高判平成一二年一月二五日（前掲東京地判平成一〇年八月二八日控訴審 判タ一〇二〇号一五七頁）

【事案】東京地判平成一〇年八月二八日参照

【結論】本件契約は、典型的な賃貸借契約とはかなり異なつ

た性質のもの」と認められる」から、「当然借地借家法の全面適用があると解するのは相当ではなく、本件契約の目的、機能及び性質に反しない限度においてのみ適用がある」とし、さらに「賃借人に一方的に不利益を課するおそれがある賃料減額請求権の制限の約定は、原則として同法三二条の法意に反し無効」としつつ、本契約の目的に反しない限度で借地借家法三二条の適用を認め、結局、Yの賃料増額請求も、Xの賃料減額請求も認めず、当初の賃料で額を前提とする額で精算するものとした。

一、学説

学説では、借地借家法三二条の適用に関し、肯定説、否定説、あるいは中間説等が見受けられる。肯定説は、サブリース契約は法形式上は建物賃貸借契約であるというストレートな論理に基づくものであるのに対し、否定説は、サブリース契約は不動産を利用したビジネスで金融も含めた共同事業であるとか、賃借権の委譲契約であると捉えたり、あるいはサブリースの賃借人はわが国有数の不動産会社であるから契約遵守の原則に反してまで賃借人の利益を保護する必要はない等、様々な角度からの理由付けが試みられ

ている。これに対して中間説は、サブリース契約を「総合事業受託方式」、「賃貸事業受託方式」、「転貸方式」に分類して考えたり、賃料の保証条項があるときは借地借家法三二条の適用を制限しようとする。

(1) 肯定説

道垣内教授は、借地借家法の適用の有無は、一方が他方へ『建物』の使用・収益を許し、他方が一方にその対価を支払うことになっているか否かのみで決定されると考えるべきだと思われる」から「不動産の事業受託について借地借家法の適用があることは当然のように思われる」とされたいうえで、「借賃減額特約は無効であり、そのような特約があっても、賃借人は借地借家法三二条の請求権を行使できる」と結論される。すなわち、サブリース契約を法形式上は建物賃貸借契約であるというストレートな論理に基づいて肯定の結論を導かれる。

(2) 否定説

内田教授は、「問題を考える基本的な視点」として、当事者が自由な契約によって結んだ賃料保証契約には多様な類型があるとされ、土地所有者とデベロッパーは双方とも

「不動産開発事業の共同事業者」として、経済的利益、負担、危険を経営的に判断してサブリース契約関係に入ってきたのであり、一方の優越的な意思が強制されたという事情はないとし、サブリース契約を不動産を利用したビジネスで金融も含めた共同事業であると考えられる。そして、「サブリース契約の賃借人には居住ないし利用利益はなく、賃借人は転貸による事業収入を目的とするものであり、現実的な利用を意図していない」ことや「賃貸借契約は利用に對する対価支払いが要素となる契約であり、利用は必ずしも賃借人の現実的な使用を厳密に要求するものではないとしても、元來利用を意図していない」ことから、賃貸借の適用を否定してもよいとされる。⁽³⁾

下森教授は、サブリース契約の法的性質を賃貸借契約と異なり「賃借権の委譲契約」とされううえで、「建物の使用・収益権取得の対価たる賃料について、私法の一般原則としての事情変更の原則をとくに緩和化して適用することを許したと思われる法三二条の規定は、賃貸権Ⅱ経営権取得の対価については、契約書の文言が形式上「賃料」とされていても適用がない」とされる。⁽⁴⁾

鈴木教授は、サブリース契約における賃借人は「典型的賃貸借における賃借人のような社会的弱者ではなく、借家

の立退きをせまられたり、突如として賃料増額を迫られても、その生活の基盤をゆるがせられる者ではなく、わが国有数の大規模不動産会社である」とされううえで「かかる賃借人の居住ないし営業の存続を保障するために、借地借家法を適用して、民法・契約法の原則を枉げなければならぬ必然性は、まったくくない」とし、また、「賃借人が目的建物に関してえられ利益は、典型的賃貸借におけるようにその建物に居住したり営業をしたりするという直接的人間存在をめぐっての利益ではなくて、第三者に転貸してえられる転賃料と原賃料との差額を收取しうるといふ経済的利益にすぎない」から「取引の相手方の信頼・予測」を裏切り、また「契約は守られるべし」との原則を破つてまでもこの経済的利益を保護する必要はないとされる。⁽⁵⁾

藤井教授は、欧米諸国が居住用建物と事業用建物とはその保護法益が異なるという考え方の下、別個の法制度の下においている点と比較し、「わが国の借地借家法がその対象を建物賃貸借一般としていて、居住用建物と事業用建物とを区別していないのは比較法的に見て特異である」とされる。そのうえで、サブリースでは、賃借人の利益は転借人から得られる転賃料と賃貸人に支払うべき原賃料との差額を收取できるという経済的利益であり、この利益を取引の

相手方たる賃貸人の信頼・予測まで裏切つて「契約は守られるべし」との原則まで破つて守るべきものではないとされ、鈴木教授と同様の結論を導かれる。⁶⁾

(3) 中間説

澤野教授は、サブリース契約を「総合事業受託方式」(ディベロッパー等が、土地を有効に利用しない土地所有者に対し、土地を一体化・更地化して賃貸ビルを建築し、建物建築後は一括して借り上げることで高収益をあげるなど)と話をもちかけ、用地確保、建物建築、建物賃貸借の管理まで一貫して委託を受けるもの、「賃貸事業受託方式」(用地の確保、建物の建築は貸主側で行い、借主側はその完成した建物を一括して借り上げ、ビルの賃貸事業についてのノウハウを提供し、最低賃料を保証するもの)、「転貸方式」(ビルを一括して賃借し、みずからも使用・利用するが、他に転貸することができるという条件のもの)の三つに分類されたうえで、「総合事業受託方式」にあつては、「全体として組合契約類似の契約(または組合契約そのもの)」といえるが、事業細部については、委任もしくは準委任、請負、賃貸借類似の契約もしくはこれらの混合契約と考えられるから、用地確保については委任もしくは準委任、建物建築

については組合、請負、ビルの賃貸・管理等については、委任ないし準委任、賃貸借の、それぞれ類似ないし混合契約になるとされ、「賃貸事業受託方式」は、「賃貸事業受託方式」にあつては、事業受託者はみずから建物を使用せず、もつぱら転貸することによりビルの賃貸借の管理をし、かつ、契約期間中、最低家賃を保証する債務を負つてみるとみるべき」だから準委任、請負および賃貸借類似の混合契約とされ、他方、「転貸方式」は、賃貸借もしくは賃貸借類似の規約とされる。そして、総合事業受託方式と賃貸事業受託方式には、原則として借地借家法の適用はないが、転貸方式には、「建物賃貸借の側面が比較的強い」ので、借地借家法の適用は認めるべきとされる。⁷⁾

加藤教授は、「不動産の事業受託は、たとえば基本契約が上部契約としてのアンブレラとなり、建物賃貸借契約、(場合によっては建物管理委託契約その他)を傘の下の下部契約とする複合契約といえるであろう。しかしこの取引が一連の複合契約であることは、この契約に民法の請負契約や賃貸借契約(場合によっては準委任契約その他)の規定や、借地借家法の規定の適用があることを必ずしも否定するものではない。基本契約や下部契約の規定が民法の任意規定の適用を排除しているときは格別、そうでないと

きは、請負の部分に関しては民法の請負の規定が、賃貸借の部分に関しては民法の賃貸借の規定が、建物管理委託契約の部分に関しては民法の準委任の規定が、それぞれ適用されることになるであろう。それに加え、賃貸借の部分に関しては、借地借家法の適用がありうることは当然のことであると思われる」とされる一方、「しかしながら、借地借家法が通常予定しているような家屋賃貸借とここで検討しているような不動産の事業委託取引とは、同じ賃貸借ではあっても、その社会的性格はかなり異なることがあるところに留意する必要があるであろう。不動産の事業委託取引にあつては、不動産会社は建物所有者から建物全体を一括して賃借し、それを第三者に転貸することによって収益事業を営もうとするもの」であり、ここでは「居住用の借家ではなく事業用の借家であるのみならず、不動産会社は直接的な自己使用すらも目的としていない」点に着眼され、借家権保護の目的は借家への居住権保護に焦点を合わせたものであるから、転貸収益を目的とする事業用賃貸借関係において、「最低保証賃料条項等、賃料不減額特約をも含む契約条項」があるときは借地借家法三二条の適用の制限が可能だとされる。⁽⁸⁾

二、私見

この問題を考えるについては、サブリース契約を締結するに至った経緯、すなわち、サブリース契約の締結に当たりデベロッパー側と土地所有者側のいずれが主導的地位を担い、その程度はいかなるものであったかという点が重要な意義を有する。なぜなら、デベロッパー側が全くその気のなかった土地所有者に甘い話を持ちかけて土地の供出を決心させた場合と、既存ビルオーナー側がバブル景気に乗り遅れまいと積極的にデベロッパー側に強力援助を要請した場合とを同次元で論じることはできないからである。その意味において、肯定説や否定説には賛同しし難い。

他方、澤野教授は、サブリース契約を「総合事業受託方式」、「賃貸事業受託方式」、「転貸方式」に分類し、総合事業受託方式と賃貸事業受託方式には原則として借地借家法の適用を否定される一方、転貸方式には、借地借家法の適用を肯定されるが、このような三つの分類方法に基づいて、それぞれが一概に肯定、否定の結論に導けるかは疑問である。「総合事業受託方式」、「賃貸事業受託方式」であっても、土地所有者に共同事業者としてバブル崩壊による損失を負担させる方が公平な場合も存在する一方、「転貸方式」で

あつても土地所有者に損失負担をさせるには酷な場合もあるからである。

その点、サブリース契約を、不動産を利用したビジネスで、金融も含めた共同事業であるとして借地借家法三二条の適用を否定する内田教授の考え方には賛同し得るが、サブリース契約のすべてがデイベロッパーと土地所有者の共同事業と捉えることはできない点は明確にしておく必要がある。

私見は、バブル崩壊による損失を、デイベロッパー側だけでなく土地所有者にも負担させるのが公平か否かという観点からこの問題を判断するべきものとし、サブリース契約締結に至った経緯を、次の三つに分類したうえで、結論を導くべきではないかと考える。

① 土地所有者は、当時土地利用を全く考えていなかったが、デイベロッパーの強い説得によりサブリース契約をした場合（委任型）

② 土地所有者が、バブル経済の下で土地の有効利用を考えていたとき、デイベロッパーの提案によりサブリース契約にした場合（共同事業型Ⅰ）

③ 土地所有者が、バブル経済の下で積極的にサブリース契約を考え、デイベロッパーを募集しサブリース契約をし

た場合（共同事業型Ⅱ）

①は、サブリース契約に全く無関心であつた土地所有者に対して、デイベロッパー側が積極的に契約を勧誘したケースである。土地所有者とデイベロッパーとは共同事業関係にあるというよりは、一定の条件の下でデイベロッパーに対してビル賃貸・管理等の委任したものと捉え得る。したがつて、委任を受けたデイベロッパー側が情勢の変化に基づく損失を負担するべきであり、原則として、借地借家法三二条の適用は否定され借賃減額請求権を認められないと考える。

それに対して、②③については、土地所有者はデイベロッパーとの共同事業者と位置づけられる。内田教授もいわれるように、双方とも不動産開発事業の共同事業者として、経済的利益、負担、危険を経営的に判断して契約関係に入ってきたものとして、一方の優越的な意思が強制されたという事情は存在しない。したがつて、その危険については、デイベロッパーとともに土地所有者も負担するべきであり、原則として、借地借家法の適用は肯定され借賃減額請求権は認められると考える（この点は②よりも③において特に顕著である。）。

〈前記判例について①～③の分類並びに借賃減額請求権の肯否〉

〔九〕	東京地判平成一〇年八月二八日	住友不動産(株)	株式会社	②	×	×
〔八〕	東京地判平成一〇年三月二三日	三菱地所住宅販売(株)	有限会社	②	○	×
〔七〕	東京地判平成一〇年二月二六日	住友不動産(株)	株式会社	③	○	○
〔六〕	東京地判平成九年六月一〇日	住友不動産(株)	不動産会社	③	○	○
〔五〕	東京地判平成八年一〇月二八日	藤和不動産(株)	株式会社	③	○	○
〔四〕	東京地判平成八年六月一三日	不動産会社	株式会社	③	×	○
〔三〕	東京地判平成八年三月二六日	藤和不動産流通サービス(株)	個人	③	×	×
〔二〕	東京地決平成七年一〇月三〇日	大手不動産会社	トヨタ系 ディーラー	②	○	○
〔一〕	東京地判平成七年一月二四日	東レ建設(株)	個人	①か②か 不明	○	×
		デイベロッパ	土地所有者	私見における分類	三二条適用の肯否	借賃減額請求権の肯否

サブリース契約と賃料減額請求

〔一〇〕	東京地判平成一〇年一〇月三〇日	住友不動産(株)	倉庫会社	②	×	×
〔一一〕	東京高判平成一〇年一二月三日 〔六〕の控訴審	住友不動産(株)	不動産会社	③	○	○
〔一二〕	東京高判平成一〇年一二月二五日 〔四〕の控訴審	不動産会社	株式会社	③	×	○
〔一三〕	東京高判平成一一年二月三日 〔七〕の控訴審	住友不動産(株)	株式会社	③	○	○
〔一四〕	東京高判平成一一年一〇月二七日 〔二〇〕の控訴審	住友不動産(株)	倉庫会社	②	○	○
〔一五〕	東京高判平成一二年一月二五日 〔九〕の控訴審	住友不動産(株)	株式会社	②	×	×

※1 「一」は①であるか②であるかの詳細は不明。

※2 ②の事案については、「二」と「四」が借地借家法三二条の適用を肯定し借賃減額請求権を肯定するが、「八」「九」
「一〇」は借賃減額請求権を否定する。特に「八」は、三二条の適用を認めながらも、信義則違反を理由に借賃減額
請求権を否定する。

※3 ③の事案で借賃減額請求権を否定するものはない。

- (1) 座談会「サブリースをめぐる法的諸問題」金法一五三二号四二頁(堂園昇平発言)、澤野順彦「サブリース賃料の減額請求事件における適正賃料算定上の諸問題」ジュリスト一五〇号六二頁
- (2) 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
- (3) 内田勝一「サブリース契約における賃料保証・賃料自動改訂特約の効力」ジュリスト一五〇号五二頁
- (4) 下森定「サブリース契約の法的性質と借地借家法三二条適用の可否(2)」金法一五六号四六頁
- (5) 鈴木祿弥「いわゆるサブリースの法的性質と賃料減額請求の可否」ジュリスト一五一号九〇頁
- (6) 藤井俊二「地価の下落と賃貸借契約のスライド条項の法的拘束力」判タ一〇五〇号四九頁
- (7) 澤野順彦「サブリースと賃料増減請求」NBL五五四号三六頁
- (8) 加藤雅信「不動産の事業受託(サブリース)と借賃減額請求(上)」NBL五六八号一九頁