

特 報

2 最高裁、民・商、民法、契約法

1 いわゆるサブリース契約と借地借家法三二条一項の適用の有無

法三二条一項に基づく賃料減額請求をした場合にその請求の当否及び相当賃料額を判断するために考慮すべき事情

〔最高裁平一二(受)第五七三三号、平一二(受)第五七四四号、敷金請求本訴、賃料相当額確認請求反訴事件、平15・10・21第三小法廷判決、破棄差戻、原審東京高裁平一〇(ネ)第三八九四号、平一一(ネ)第一一一八号、平12・1・25判決、本誌一〇二〇号一五七頁、原原審東京地裁平六(ワ)第一〇四六五号、平六(ワ)第一七一三六号、平10・8・28判決、本誌九八三三二九一頁、民集登載予定〕

〔判決要旨〕

一 不動産賃貸業等を営む甲が、乙が建築した建物で転貸事業を行うため、乙との間であらかじめ賃料額、その改定等についての協議を調べ、その結果に基づき、乙からその建物を一括して賃料自動増額特約等の約定の下に賃借することを内容とする契約(いわゆるサブリース契約)についても、借

地借家法三二条一項の規定が適用される。

二 不動産賃貸業等を営む甲が、乙が建築した建物で転貸事業を行うため、乙との間であらかじめ賃料額、その改定等についての協議を調べ、その結果に基づき、乙からその建物を一括して賃料自動増額特約等の約定の下に賃借することを内容とする契約(いわ

ゆるサブリース契約)を締結した後、借地借家法三二条一項に基づいて賃料減額の請求をした場合において、その請求の当否及び相当賃料額を判断するに当たっては、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り、同契約において賃料額が決定されるに至った経緯や賃料自動増額特約等が付されるに至った事情、とりわけ約定賃料額と当時の近傍同種の建物の賃料相場との関係、甲の転貸事業における収支予測にかかわる事情、乙の敷金及び融資を受けた建築資金の返済の予定にかかわる事情等をも考慮すべきである。(一)、二につき、補足意見がある。)

〔参照条文〕

借地借家法三二条一項

〔解説〕

一 本件契約は、いわゆるサブリース契約と称されるものの一つであり、不動産会社が土地所有者の建築した建物で転貸事業を行うため、あらかじめ、両者間で賃貸期間、当初賃料額及びその改定等についての協議を調べ、土地所有者がその協議の結果を前提とした収支予測の下に敷金の預託や金融機関からの融資を受けて建物を建築した上で締結された、不動産会社が土地所有者から建物を一括して賃借することを内容とする契約である。サブリース契約は、営業用賃貸ビルの需要が旺盛な時代

状況を背景に、不動産会社が賃料と転賃料との差益(利鞘)を獲得することを目的として行われたものであり、不動産会社にとっては、事業用ビル及びその敷地の所有権を取得することなく事業を展開することができるといふメリットがあり、土地所有者にとっては、空室等のリスクを不動産会社に転嫁し、安定した「賃料」収入を得ることができ、遊休資産等の有効活用になるというメリットのあるものであった。ところが、いわゆるバブル経済の崩壊により、ビル賃料収入が減少し、不動産会社が差損(逆鞘)を負うこととなったため、借地借家法三二条一項の規定に基づく賃料減額請求をしたことから、ビル所有者(土地所有者)との間で紛争となり、多数の訴訟が係属することとなった。本件は、こうした紛争の一つである。

二 本件の事実関係の概要は、次のとおりである。

① Xは、東京都文京区に土地を所有する会社であり、我が国有数の不動産会社であるYからサブリース事業の提案を受け、交渉の結果、昭和六三年一月、Yとの間で、賃貸期間を一五年間、敷金を四九億四三三〇万円、賃料を年額一九億七七四〇万円とし、三年ごとに一〇%の値上げをすることなどを内容とする「賃貸借予約契約書」を交わした上、本件建物を建築した。Xは、建築請負



代金約二二億四及び設計料約一八億円を、右敷金四九億四三三〇万円と銀行融資を受けた約一八一億円をもって支払った。②XとYは、本件建物完成後の平成三年四月、予約契約書と同旨の「賃貸借契約書」を交わして本件契約を締結し、Xは、本件建物のうち本件賃貸部分をYに引き渡した。この契約書には、賃料につき、本件建物完成時から三年を経過することに一〇%の値上げをするとの本件賃料自動増額特約のほか、急激なインフレ、その他経済事情に著しい変動があった結果、値上げ率等が不当になったときは、協議の上、値上げ率を変更することができるとの本件調整条項が記載されていた。③Yは、Xに対し、本件賃貸部分の引渡しを受けた後、本件契約で定められた賃料(月約一億六四七八万円)を支払ってきたが、オフィス賃料相場の下落等を理由に、平成六年二月以降四回にわたり賃料減額の意思表示をし、平成六年四月分以降は、当初の約定賃料よりも低額の賃料の支払を続けた。これに対し、Xは、本件賃料自動増額特約により増額した約定賃料等と支払賃料等との差額分及び遅延損害金(平成六年四月分、平成九年二月分の三三億二二三七万九〇五三円)を敷金から充当し、Yに対し、敷金の不足分の補充を請求した。④原審の鑑定の結果によれば、本件賃貸部分の通常の賃貸借として

の適正賃料は、平成六年四月時点において約定賃料の約五〇%(月九一七四万四〇〇円。当初賃料の約五六%、平成九年四月時点において約定賃料の約三五%(月六八七八万三〇〇円。当初賃料の約四一%)にすぎなかった。Yが現実にはテナントから受け取った転賃賃料の合計も、約定賃料を大幅に下回るものであった(なお、平成一年四月以降は月六〇〇万円前後)。

三 本件の本訴事件は、XがYに対し、本件契約には借地借家法三二条が適用されず、本件賃料自動増額特約により賃料が増額したと主張して、敷金の不足分と未払賃料の合計約五三億円の支払を求めたものであり、反訴事件は、YがXに対し、借地借家法三二条一項に基づく賃料減額請求により賃料が減額されたと主張して、本件賃貸部分の賃料額の確認を求めるものである。

四 (一) 審は、本件契約の趣旨、目的等に照らせば、借地借家法三二条は本件契約には適用されないと解すべきであると判断し、本件賃料自動増額特約に基づく賃料の増額を認め、Xの本訴請求を全部認容し、Yの反訴請求を全部棄却した。原審は、①本件契約は、賃貸借契約とは異なる性質を有する事業委託的無名契約の性質を持ったものであり、借地借家法の全面的適用があるとするのは相当ではない、②本件契約において

は、本件賃料自動増額特約による賃料と現実の転賃賃料との乖離が著しくなったときに対処するために、本件調整条項が設けられているから、借地借家法三二条一項の賃料増減額請求権の制度は、本件調整条項によって修正され、限定された範囲でのみ適用がある、③本件においては、不動産市場や賃貸ビル市場の著しいマインナス変動により、賃料と転賃賃料との間に著しい乖離が生じていると認められるから、Yのした賃料減額請求により、値上げ率が〇%に変更されたものと認めるのが相当である、などとして、Xの本訴請求を約三五億円の支払を求め限度で認容し、その余を棄却し、Yの反訴請求を棄却すべきものとした。これに対し、双方から上告受理申立て。いずれも、原審の借地借家法三二条の解釈適用の違法を主張するものである。

五 サブリース契約において、借地借家法三二条一項に基づく賃料減額請求ができるのか否かについては、下級審の判断が分かれ、例えば、①サブリース契約は、事業委託的無名契約の性質を有するとして、借地借家法三二条一項による賃料減額請求を否定するもの(東京高判平12:1:25本誌一〇二〇号一五七頁。本件の原審)、②サブリース契約は建物賃貸借契約であるとして、借地借家法三二条一項による賃料減額請求を肯定するもの(東京高判平11:10:27本誌一〇

一七号二七八頁、判時一六九七号五九頁。後掲の平成二二年(受)第一二三号事件(本号七五頁)の原審)、③サブリース契約は建物賃貸借契約であり、借地借家法の適用はあるが、当事者は同法三二条の賃料増減額請求権を行使することができないとするもの(東京高判平14:3:5本誌一〇八七号二八〇頁、判時一七七六号七一頁。後掲の平成一四年(受)第八五二号事件(本号七九頁)の原審)などがある。

学説も)肯定説と否定説に分かれており、肯定説は、サブリース契約も建物賃貸借契約にほかならない(道垣内弘人・NBL五八〇号二七頁、岡内真哉・ひろば五二巻九号九頁、石黒清子・判評四八四号二七頁、近江幸治・早法七六巻二五七頁、清水俊彦・本誌一〇三八号五六頁、奈良輝久・銀法五八六号五四頁等)、あるいは、複数の契約から成る混合契約であるが、建物賃貸借の部分を含む以上借地借家法の適用がある(加藤雅信・NBL五八六号一九頁、中村啓一・法二巻一五二頁五頁、杉浦正典・民智一四九号五二頁等)、などとし、否定説は、①サブリース契約を総合事業受託方式、賃貸事業受託方式、転賃方式の三つに分けた上、前の二つの方式については、賃貸借契約であることを否定するもの(澤野順彦・サブリースにおける賃料減額請求)裁判実務大系(借地借家訴訟法四七二頁等)、②サブリース契約の実体は、共同事業であり、賃貸借



契約ではないとするもの(内田勝一・ジュリー一五〇号五二頁等)、③サブリース契約の実質は、事業契約であり、賃貸借契約ではないとするもの(野村豊弘「サブリース契約」新借地借家法講座③借家編三六六頁等)、④サブリース契約は、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旨を約する無名契約であるとするもの(下森定・ひろば五二巻九号一六頁等)、⑤サブリース契約は、ビル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とするもの(平井宜雄「いわゆる継続的契約に関する一考察」日本民法学の形成と課題(六九七頁)、⑥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、我が国有数の大規模不動産会社であることを理由に借地借家法の適用を否定するもの(鈴木緑弥・ジュリー一一五号九〇頁)、⑦サブリース契約は、投機的賃貸借という新たな類型の典型契約であり、この契約において賃料保証の特約があるときは、その特約の損害担保・保険の機能により、借地借家法三二条一項による減額請求がされれば直ちに減額分が填補され、結果的に賃料減額の効果は発生しないとされるもの(金山直樹・民研五〇八号二五頁等)などに分かれている。

六 本判決は ①本件契約は、そ

の合意の内容に照らせば、建物の賃貸借契約であることが明らかであるから、借地借家法が適用され、同法三二条の規定も適用される(判決要旨二)、②本件契約には賃料自動増額特約が存するが、借地借家法三二条一項は強行法規であるから、賃料自動増額特約によってその適用を排除することはできない、とした上で、本件契約における賃料額及び賃料自動増額特約等が本件契約締結の基礎とされたことなどにかんがみて、③借地借家法三二条一項による賃料減額請求がされた場合において、その請求の可否及び相当賃料額を判断するに当たっては、賃貸借契約当事者が賃料額決定の要素とした事情を総合的に考慮すべきであり、本件契約において賃料額が決定された経緯や賃料自動増額特約が付された事情を考慮すべきである(判決要旨二)、などと判示し、借地借家法三二条一項による賃料減額請求の可否について判断しなかつた原判決を全部破棄して、原審に差し戻した。藤田裁判官の補足意見は、契約解釈のあり方を示した上、否定説が論証に成功していないことを説くとともに、否定説が契約当事者間の実質的公平を図ろうとして唱えられたものであることに配慮し、否定説によらなくても実質的公平を実現することが可能であり、むしろ法廷意見のような考え方に立つ方が法的安定性の要請に沿う

とともに柔軟で合理的な処理を可能にすることを説くものである。この補足意見を併せ読めば、本判決は、法適用の透明性、契約当事者の予測可能性を重視するとともに、契約当事者間の公平にも十分な配慮をした上での判断であることがうかがわれる。

七 一 最一小判平15・6・12民集五七巻六号五九五頁、本誌一一二六号一〇六頁は、借地借家法二二条一項の規定が強行法規であり、地代等自動改定特約が存する場合であつても、同項に基づく地代等増減額請求権の行使をすることができ旨を判示した。賃料自動増額特約と借地借家法三二条一項の関係を説示する前記六②は、これと同旨の判断を示したものとと思われる(前記六③を併せ読めば、前掲最一小判平15・6・12は、本判決の説くところと同旨を表現を変えて述べたものと理解することができると思われる)。また、本判決は、前掲最一小判平15・6・12の示した「賃料自動増額特約により定められる賃料の額が不相当なものとなった場合に、特約の適用を争う当事者は、特約に拘束されない」旨の法理に触れるものではないが、これを否定するものではないと解されるから、本件契約の当事者は、本件賃料自動増額特約の効力を争っている以上、その後改めて賃料減額請求をしなくても、同法理の要件を満たしている限りに

において、本件賃料自動増額特約による賃料増額の効果が生ずるものではないと考えられる。

2 建物賃貸借契約において、当事者が賃料額決定の要素とした事情はさまざまであるから、賃料相場が変動したというだけでは、当然に借地借家法三二条一項の要件を満たすものではないと考えられる。この賃料額決定の要素とした事情には、当初賃料の額及びそのような額とされた事情・根拠、賃料改定特約等の存在・内容・特約のされた事情等が含まれるものと思われる。したがって、同項の要件充足の有無を判断するに当たっては、これらの要素を考慮した上で、賃料が不相当になったと判断できるものでなければならぬし、また、賃料増減請求の効果としての相当賃料額を判断するに当たっても、これらの要素を考慮すべきである。本判決が、本件契約につき、借地借家法三二条一項に基づく賃料減額請求がされた場合において、その請求の可否及び相当賃料額を判断するに当たって、賃貸借契約当事者が賃料額決定の要素とした事情を総合的に考慮すべき旨を説くのは、これがサブリース契約であるために特殊の考慮を払ったというものではなく、賃貸借契約における基本原則をサブリース契約にあてはめたものというべきであろう。

八 本件は、サブリース契約にお



ける借地借家法三二条による貸料減額請求の可否という問題について、最高裁としての判断を初めて示したものであり、今後の実務の参考になるものと思われる。そして、後掲の裁判例のとおり、第三小法廷は、本件と同日言渡しのされた平成十二年(受)第一二三号事件(本号七五頁)において、また、第一小法廷は、本件の二日後に言渡しのされた平成十四年(受)第八五二号事件(本号七九頁)において、いずれも、サブリース契約においても借地借家法三二条一項に基づく貸料減額請求が可能である旨の判断を示し、これにより最高裁としての統一的な判断が示された。なお、第三小法廷は、平成十五年一月二八日付けで、サブリース契約において借地借家法三二条一項に基づく貸料減額の効果を確認した東京高判平12・2・29公刊物未登載に対する貸借人からの上告を棄却する旨の決定をした(貸借人からの上告及び上告受理申立ても、棄却・不受理とされた。平成十二年(オ)第九二二号、第九二二二号、同年(受)第七七二号、第七七三三号事件)。

平成十二年(受)第五七三号上告人・同第五七四号被上告人 住友不動産株式会社
 同代表者代表取締役 高島準司
 同訴訟代理人弁護士 遠藤英毅

同 今村健志
 同 戸張正子
 同 奈良次郎
 同 伊藤茂昭
 同 進士肇
 同 岡内真哉
 同 田汲幸弘
 同 奈良輝久
 同 宮坂英司
 同 訴訟復代理人弁護士
 平成十二年(受)第五七三号被上告人・同第五七四号上告人 センチュリータワー株式会社
 同代表者代表取締役 赤尾一夫
 同訴訟代理人弁護士 升永英俊
 同 江口雄一郎
 同 倉田卓次

主 文

原判決を破棄する。
 本件を東京高等裁判所に差し戻す。

理 由

第1 事案の概要

1 原審の確定した事実関係の概要は、次のとおりである。

(1) 平成十二年(受)第五七三号上告人・同第五七四号被上告人(以下「第一審被告」という)は、不動産賃貸等を目的とする資本金八六七億円の株式会社であり、我が国不動産業界有数の企業である。平成十二年(受)第五七三号被上告人・同第五七四号上告人(以下「第一審原告」という)は、不動産賃貸等を目的とする資本金約二億六〇

〇〇万円の株式会社である。

(2) 第一審原告は、昭和六一年ころ、三井不動産株式会社からの勧めもあって、東京都文京区本郷(番地略)外の土地上に賃貸用高層ビルを建築することを計画し、同年一月ころ、著名な建築家であるノーマン・フォスターに建物の設計を依頼し、同年二月ころ、フォスター設計事務所との間で覚書を交わした。第一審原告は、昭和六二年六月、第一審被告から、上記の土地上に第一審原告が建築したビルで第一審被告が転貸事業を営み、第一審原告に対して長期にわたって安定した収入を得させるといふ内容の提案を受け、第一審被告とも交渉を進めることとした。

「センチュリータワービル」。以下「本件建物」という。)のうち同目録二記載の部分(以下「本件賃貸部分」という。)を下記(4)の内容で第一審被告に賃貸する旨の予約をした。

第一審原告は、同月一四日、上記予約で約定した敷金額四九億四三三〇万円のうち一六億五五〇〇万円の預託を受けた。第一審原告は、株式会社大林組との間で本件建物の建築請負契約を締結し、同社に対し請負代金等合計二億二億円を支払い、また、フォスター設計事務所に対しても設計料一八億円を支払ったが、これらの支払のうち上記の敷金で賄いきれなかった一八億四角については、銀行融資を受けた。

(4) 本件建物は、平成三年四月五日に完成し、第一審原告は、同月一六日、上記予約に基づき、第一審被告との間で、次の内容の契約(以下「本件賃貸」という。)を締結し、本件賃貸部分を第一審被告に引き渡した。

ア 第一審原告は、第一審被告に対し、本件賃貸部分を一括して賃貸し、第一審被告は、これを賃借し、自己の責任と負担において第三者に転貸し、賃貸用オフィスビルとして使用する。第一審被告は、転借人を決定するには、事前に第一審原告の書面による承諾を得る。

イ 賃貸期間は、本件建物竣工時から一五年間とし、期間満了時には、双方協議の上、更に一五年間契約を更新する。賃貸期間中は、不可抗力による

② 賃料は、共益費を含め、年額二三億一〇七二万円とし、この賃料額は、テナントの入居状況にかかわらず変更しない。③ 賃料のうち一九億九二〇〇万円については、三年経過することにより、その直前の賃料の一〇%相当額を値上げするとの提案を受け、第一審被告との間で契約を締結することとし、契約内容の具体化を進めた。

(3) 第一審原告は、昭和六三年一月二日、第一審被告との間で、原判決別紙物件目録一記載の建物(通称



建物損壊又は一方当事者の重大な契約違反が生じた場合のほかは、中途解約できない。

ウ 賃料は、年額一九億七千七百四十万円、共益費は、年額三億一億六千四百〇万円とし、第一審被告は、毎月末日、賃料の二分の一（当月分）を支払う。

エ 賃料は、本件建物竣工時から三年を経過するごとに、その直前の賃料の一〇％相当額の値上げをする（以下、この合意を「本件賃料自動増額特約」という。）。急激なインフレ、その他経済事情に著しい変動があった結果、値上げ率及び敷金が不相当になったときは、第一審原告と第一審被告の協議の上、値上げ率を変更することができる（以下、この合意を「本件調整条項」という。）。

オ 第一審被告は、第一審原告に対し、敷金として、総額四九億四三三〇万円を預託する。

カ 第一審被告が賃料等の支払を延滞したときは、第一審原告は、通知催告なしに敷金をもって弁済に充当することができるが、この場合、第一審被告は、第一審原告から補充請求を受けた日から一〇日以内に敷金を補充しなければならぬ。

(5) 第一審被告は、第一審原告に対し、本件賃貸部分の賃料について、平成六年二月九日に、同年四月一日から年額一億八千九百四十〇〇〇円に減額すべき旨の意思表示をしたのを最初として、同年一〇月二八日に、同年

一月一日から年額八億六千六三三万二〇〇〇円に減額すべき旨の意思表示を、平成九年二月七日に、同年三月一日から年額七億八千九百七二〇〇〇円に減額すべき旨の意思表示を、平成一年二月二四日に、同年三月一日から年額五億三千万九百三十五円に減額すべき旨の意思表示を、それぞれ行った。

(なお) 第一審被告がテナントから受け取る本件賃貸部分の転賃料の合計は、平成六年四月当時、平成九年六月当時のいずれも月額一億一五二六万二〇〇〇円であり、平成一年三月当時は約四八八一万円となり、同年四月以降は六〇〇〇万円前後で推移している。

(6) 第一審被告は、第一審原告に対し、平成六年四月分から平成九年三月分まで賃料として月額一億四五百七十七万四千二百七十七円を支払い、平成九年四月分から平成一〇年一〇月分まで賃料として月額一億四千六百〇万九千九百九十九円（ただし、平成九年四月分及び平成一〇年四月分については、月額一億四千六〇万五千二百一十一円）を支払った。

(7) 第一審原告は、平成六年四月分から平成九年一二月分までの約定賃料等と支払賃料等との差額分及びこれに対する遅延損害金を敷金から充当することとし、第一審被告に対し、敷金の不足分の補充を請求した。

2 本件本訴請求事件は、第一審原告が、第一審被告に対し、主位的に、

本件賃料自動増額特約に従って賃料が増額したと主張して、上記敷金の不足分と平成一〇年一月分から平成一一年一〇月分までの未払賃料との合計五億六千九百九十九万五千四百〇〇円に對する年六％の割合による遅延損害金の支払を求め、予備的に、第一審被告の賃料減額請求の意思表示により賃料が減額されたことを前提として、借地借家法三二条一項の規定により賃料が減額される可能性があることについて第一審被告に説明義務違反があるなどと主張して、不法行為又は債務不履行に基づき上記金額と同額の損害賠償を求めらるものである。

そして、本件反訴請求事件は、第一審被告が、第一審原告に対し、借地借家法三二条一項の規定に基づき第一審被告の賃料減額請求の意思表示により賃料が減額されたことを主張して、本件賃貸部分の賃料が平成六年四月一日から同年一〇月末日までの間は年額一億八千九百四十〇〇〇円、同年一二月一日から平成九年二月末日までの間は年額八億六千六三三万二〇〇〇円、同年三月一日から平成一一年二月末日までの間は年額七億八千九百七二〇〇〇円、同年三月一日以降は年額五億三千万九百三十五円であること、それぞれ確認を求めらるものである。

第2 平成一二年(受)第五七三号上告代理人遠藤英毅、同今村健志、同戸張正子、同奈良次郎、同伊藤茂昭、同進士隆、同岡内真哉、同田汲幸弘、同奈

良輝久の上告受理申立て理由(ただし、排除されたものを除く。)について

1 原審は、前記の事実関係の下で、次のとおり判断して、第一審原告の主位的請求を、三五億二二三三万二四四五円とこれに對する年六％の割合による遅延損害金の支払を求めらるる限度で認容し、その余の主位的請求及び予備的請求を棄却し、第一審被告の反訴請求を棄却すべきものとした。

(1) 本件契約は、建物賃貸借契約の法形式を利用して、建物賃貸借契約の一種がその組成要素となつて、否定できないが、典型的な賃貸借契約とはかなり異なる性質のものとして認められ、その実質的機能や契約内容に於てみると、建物賃貸借契約とは異なる性質を有する事業委託的無名契約の性質を持ったものと解すべきである。したがって、本件契約について、借地借家法の全面的適用があるとして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同法の適用があるものと解すべきである。

本件契約は、その内容や交渉経過に照らせば、取引行為者として経済的に対等な当事者双方が、不動産からの収益を共同目的とし、それぞれがより多額の収益を確保するために、不動産の転貸から得られる収益の分配を対立的要素として調整合意したものであり、第一審原告は、収益についての定額化による安定化と将来にわたる確実な賃



料増額を図るために、本件貸料自動増額特約を付し、本件貸貨部分を一括して貸貨することとして本件契約を締結したのであるから、その限りにおいて、本件契約においては貸料保証がなされているものと解される。そして、本件契約においては、本件貸料自動増額特約による貸料と現実の転貸料とのかい離が著しく不合理となったときに対処するために、本件調整条項が設けられているのであるから、本件契約にあっては、**借地借家法三二条一項所定の貸料増減額請求権の制度は、本件調整条項によって修正され、上記規定は、その手続や請求権の行使の効果など限定された範囲でのみ適用があると解するの**が相当である。

(2) 第一審被告が平成六年二月九日及び平成九年二月七日にした貸料減額請求は、貸料自動増額の時期の到来に対抗してされたものであり、本件調整条項に基づく値上げ率を変更する旨の意思表示を含むものと解するのが相当である。そして、不動産市場や賃貸ビル市場の著しいマイナスイナス変動により、貸料と転貸料との間に不合理な著しいかい離が生じていると認められるから、第一審被告が平成六年二月九日及び平成九年二月七日に本件調整条項に基づいて行った貸料の減額請求により、それぞれの時期の値上げ率が〇％に変更されたものと認めるのが相当である。

以上によれば、本件契約の貸料は、平成六年四月以降も従前どりの金額

であるから、第一審原告の主位的請求に係る敷金の不足額と未払貸料との合計は、三五億二二三三万二四四五円となる。

したがって、第一審原告の主位的請求は、三五億二二三三万二四四五円とこれに対する年六％の割合による遅延損害金の支払を求める限度で理由があり、その余は理由がない。また、第一審被告の反訴請求も、理由がない。

(3) 第一審原告の予備的請求については、第一審被告に説明義務違反等があるとは認められないから、理由がない。

2 **しかしながら、原審の上記(1)、(2)の判断は是認することができない。**その理由は、次のとおりである。

(1) 前記確定事実によれば、本件契約における合意の内容は、第一審原告が第一審被告に対して本件貸貨部分を使用収益させ、第一審被告が第一審原告に対してその対価として貸料を支払うというものであり、本件契約は、建物の賃貸借契約であることが明らかであるから、本件契約には、借地借家法が適用され、同法三二条の規定も適用されるものというべきである。

本件契約には本件貸料自動増額特約が存するが、借地借家法三二条一項の規定は、強行法規であって、本件貸料自動増額特約によってもその適用を排除することができないものであるから（最高裁昭和二八年（オ）第八六一号同三一年五月一五日第三小法廷判決・民集一〇巻五号四九六頁、最高裁昭和五

四年（オ）第五九三号同五六年四月二〇日第二小法廷判決・民集三五巻三三六五頁参照）、本件契約の当事者は、本件貸料自動増額特約が存するとしても、そのことにより直ちに上記規定に基づく貸料増減額請求権の行使が妨げられるものではない。

なお、前記の事実関係によれば、本件契約は、不動産賃貸等を目的とする会社である第一審被告が、第一審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、第一審被告と第一審原告との間にあって貸貨期間、当初貸料及び貸料の改定等についての協議を調べ、第一審原告が、その協議の結果を前提とした収支子測の下に、建築資金として第一審被告から約五〇億円の敷金の預託を受けるとともに、金融機関から約一八〇億円の融資を受けて、第一審原告の所有する土地上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、第一審被告の転貸事業の一部を構成するものであり、本件契約における貸料額及び本件貸料自動増額特約等に係る約定は、第一審原告が第一審被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とができる。これらの事情は、本件契約の当事者が、前記の当初貸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、

借地借家法三二条一項の規定に基づく貸料減額請求の当否（同項所定の貸料増減額請求権行使の要件充足の有無）及び相当貸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。

以上により、第一審被告は、借地借家法三二条一項の規定により、本件貸貨部分の貸料の減額を求めることができる。そして、上記のとおり、この減額請求の当否及び相当貸料額を判断するに当たっては、貸貨借契約の当事者が貸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り、本件契約において貸料額が決定されるに至った経緯や貸料自動増額特約が付されるに至った事情、とりわけ、当該約定貸料額と当時の近傍同種の建物の貸料相場との関係（貸料相場とのかい離の有無、程度等）、第一審被告の転貸事業における収支子測にかかわる事情（貸料の転貸収入に占める割合の推移の見通しについての当事者の認識等）、第一審原告の敷金及び銀行借入金等の返済の予定にかかわる事情等をも十分に考慮すべきである。

(2) 以上によれば、本件契約への借地借家法三二条一項の規定の適用を極めて制限的に解し、第一審原告の主位的請求の一部を認容し、第一審被告の反訴請求を棄却した原審の判断には、判決に影響を及ぼすことが明らかでない法令の違反がある。論旨は理由があり、原判決中第一審被告敗訴部分は破棄を免れない。そして、第一審被告の



貸料減額請求の可否等について更に審理を尽くさせるため、上記部分につき、本件を原審に差し戻すこととする。

第3 平成十二年(受)第五七四号上告代理人升永英俊、同松添聖史の上告受理申立て理由(ただし、排除されたものを除く。)について

本件契約に借地借家法三二条一項の規定が適用されることは、前記第2の2において説示したとおりであるから、論旨は採用することができない。しかしながら、前記のとおり、上記規定に基づく減額請求の可否等について審理しないまま第一審原告の主位的請求の一部を棄却した原審の判断には、判決に影響を及ぼすことが明らかな法令の違反があるから、原判決中第一審原告敗訴部分は破棄を免れない。そして、第一審被告の貸料減額請求の可否等について更に審理を尽くさせるため、上記部分についても、本件を原審に差し戻すこととする。

よって、**裁判官全員一致の意見で**、**主文のとおり判決する。**なお、**裁判官藤田宙靖の補足意見がある。**

裁判官藤田宙靖の補足意見は、次のとおりである。

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三二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三二条の適用はないと主張する見解(以下「否定説」という。本件における第一審原告の主張)は、おおむね、両当事者間に残されている契約書上の「賃貸借契約」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。そうであるとするれば、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なければならぬ。

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。

また、**もつとも**、否定説の背景には、サブリース契約に借地借家法三二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、借地借家法三二条一項による貸料減額請求の可否(同項所定の貸料増減額請求権行使の要件充足の有無)及び相当貸料額の判断に当たり貸料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、個別的に考えて行く可能性も残されている。

いずれにせよ、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える。

(裁判長裁判官 藤田宙靖、裁判官 金谷利廣、裁判官 濱田邦夫、裁判官 上田豊三)

