

## 賃料減額請求はサブリース契約でも適用...最高裁の判決。

サブリース賃料についての新たな最高裁判決です。2003年10月の最高裁でサブリース賃料についての判例と同じ結論です。

### 2年ごとに家賃の自動増額

繊維織物業を営んでいたA社は工場の操業を廃止しました。

そして長谷工コーポレーションのグループ会社(以下「長谷工」とします)の提案を受けて、金融機関からの借入金により賃貸用建物2棟を建築します。

平成5年3月に建物は完成、長谷工とA社とは20年間の建物賃貸借契約を締結します。賃料は128戸のワンルーム棟について月額653万円、駐車場90台分が月額50万円、事務所棟が月額225万円、合計で月額928万円でのサブリースでの借り上げです。

そして2年後の平成7年4月には賃料を5%増額し、その後2年経過するごとに5%増額するという自動増額の約定になっていました。経済情勢の著しい変動が生じた場合には協議の上で5%以上の増額ができる、との約定はありますが、減額についての約定はありません。

2年後の平成7年4月には約定通り974万円に増額されます。

平成9年4月には契約上では1023万円に増額されるはず。しかし長谷工は応じずに974万円での支払いを続けます。この間に家賃の下落は続き長谷工は大幅逆ザヤになったようです。

長谷工はついに家賃値下げを切り出します。平成11年4月からは515万円に減額、平成13年4月には454万にするとの意思表示をします。ただし実際には974万円の支払いを継続しています。

### 家賃の減額請求

そして裁判になります。

借地借家法32条は賃料減額請求権を定めています。建物賃貸借契約では、たとえ「家賃の減額は絶対にしません」という定めめの約定があっても、世間相場が下がれば、賃借人は家賃の減額請求ができ、それにより家賃は減額されます。

長谷工は減額請求により平成11年4月からの賃料は減額されたのだから、それ以降の実際の支払額との差額につき法定利息を付けて返還しろと訴えます。

一方でA社は約定通りに増額されたとの確認をもとめ、また増額後の賃料をもとにして不足する差額に遅延損害金を付けて支払えと反訴します。

### 共同事業だから...大阪高裁

大阪高裁は減額請求についてA社の考えを認めます。家賃の差額についての支払いを長谷工に求める判決でした。

「本件契約は建物賃貸借契約の性質を有することは否定できないが、通常の賃貸借契約と異なり、共同事業契約の性質を有するものであって、借地借家法が当然に全面的に適用されると

解するのは相当ではなく、...」

つまりサラリーマンや学生がアパート一部屋を借りるのなら減額請求は当然だけれども、この事案のような共同事業的契約には認めるべきではない。ただし自動増額の約定はその後の経済事情の著しい変動もあるので適用しない、という結論でした。

平成11年4月以降の増額は認めないが、減額も認めないということです。平成9年4月の増額後の賃料1023万円が続いているということになりました。

### 建物賃貸借だから...最高裁

さて2004年11月8日の最高裁判決は、長谷工の勝利です。

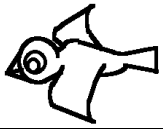
「本件契約は...建物の賃貸借契約であることが明らかであるから、本件契約には借地借家法32条の規定が適用されるべきものである。」

実態が共同事業であったとしても建物賃貸借である以上は法で定められた減額請求を認めるべき、という結論です。

ただし共同事業的との経緯や自動増額約定があり、これらを前提に当事者は契約したはずだから、単純に世間相場の賃料に減額するのではなく事情をくんだ上で、法の適用や減額幅を決めろとっています。

具体的な金額等については大阪高裁へ差し戻しです。

現在では定期借家契約を使い賃料減額請求の排除が可能です。



## サブリース保証賃料でも賃料減額請求可との最高裁判決

住友不動産は旺文社関連会社のセンチュリータワー(東京都文京区)にサブリースによる土地活用を提案します。センチュリータワーは住友不動産からの敷金50億円と銀行借入180億円とでビルを建築し住友不動産に平成3年賃貸します。契約期間は15年で中途解約不可。家賃は年20億円で3年ごと10%値上げ、値上げ率は協議で変更可ですが、値下げの定めはありません。

オフィス賃料市場はガタガタになり、住友不動産は借地借家法32条1項に基づく賃料減額請求をします。これは経済情勢が変ったなら契約条件にかかわらず賃料減額請求できるという強行規定。賃貸借契約書に値下げの定めがないのでこの強行規定による減額請求です。平成6年4月には14億円へ、同11月には9億円へ、平成9年3月には8億円へ、平成11年3月には5億円へと、それぞれ減額請求を続けます。これが裁判となりこの10月21日に最高裁の判断がなされました。

サブリース契約と賃貸借契約ポイントは「サブリース契約であっても借地借家法32条の賃料減額請求ができるのか?」。

建物賃貸借契約ならば「賃料は値下げせず」との定めでも賃料減額請求が当然にできます。

そこで「このようなサブリース契約の本質は、自ら住むためのアパート賃貸等とは違い、家賃

保証というリスクを取って収益を得ようとする事業上の契約であって賃貸借契約ではない。だから借地借家法の適用はないので賃料減額請求権はなく賃料引下げはない」と議論されます。

最高裁は、たとえサブリース契約であっても、それが建物賃貸借契約である限りは、借地借家法32条1項の賃料減額請求が可能だと判断しました。ただし家賃をどこまで引き下げるかについては、借入金返済事情その他様々な事情を考慮しなくてはいけないと判じました。

具体的な賃料については高裁に差し戻され判断がなされます。

この10月21日には同趣旨の最高裁判決がもう一件でています。やはり住友不動産が借主で当初賃料年間18億円の賃貸ビルについて、全く同じ結論の判決です。こちらの契約書には「いかなる場合も直近一年の賃料を下回らない」という明確に家賃値下げ不可との定めがありました。が、それでも結論は同じです。

### 相手が個人地主でも同じ結論

この二件の最高裁判決は新聞にも載り注目を浴びましたが、その2日後の10月23日に最高裁で別の判決がでています。

前二件の判決はいわば大企業間の争いでしたが、こちらは個人地主対大企業です。判決は個人の地主であっても、同じ結論になりました。

東京都目黒区の個人地主が三井不動産との共同事業でビルを建築します。借地人借家人立退きや隣接地買収まで含む三井不動産主導による共同事業だったようで、地主は金利年6%10年固定で11億円の融資を受けることにまでして事業をすすめます。

ここでのサブリース契約は個人地主が取得したビルの区分所有部分を三井不動産が平成7年3月から10年間を月1064万円保証で借り上げるというものです。

地主は940万円までの値下げなら認めるとの妥協案をだしますがそれ以上は応じません。

三井不動産は平成7年11月に家賃を509万円への賃料減額請求を行います。ただし減額請求の後も平成14年までずっと月940万円を支払い続けます(地主の資金繰りを考慮したのか?)。

そして裁判。地主側は賃料減額請求は認められないとして1064万円の家賃の確認を求め、三井不動産は減額請求後の509万円だとし、過払い金額の返還を求めます。

最高裁の判断は前二件と全く同じ。解約不可のサブリース契約であっても賃料減額請求は可能、ただし減額後の賃料決定には様々な事情を考慮しろとして、差し戻しです。個人地主だからといっても同じ結論です。

現在では定期借家契約活用で賃料減額請求を排除できます。