

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—

中 村 肇

一 はじめに

長期間におよぶ契約関係においては、経済変動の影響から契約締結当初の前提であった事実が著しく変更することが考えられる。特定の契約においては、立法によりかかる問題に対する手当がなされており、借地借家法上の地代・賃料増減請求はその一例である。従って、賃料増減に関わる問題は、これによって解決すればよいように思われる。しかしながらかような解決が可能か問題である場合もある。地価が恒常的な上昇を続けていたバブル経済当時、我が国では地価の高騰を抑制しつつ、土地の利用を図ることを意図した、転貸目的でビルの賃貸借を行う不動産の事業受託方式（サブリース）契約が行われるようになっていた。かかるサブリース契約には賃料保証条項が含まれることが一般的であるが、それにもかかわらず、バブル経済の崩壊という経済変動の影響により賃料減額請求をすることが認められるのか、という問題がある。

この問題を扱う一般理論としては、事情変更の原則があるが、事情変更の原則の適用に対して判例は消極的である。また、サブリース契約に借地借家法の適用があると考え、借地借家法上の賃料増減請求権に関する規定が問題となる。そこで、本稿では、サブリース契約の特殊性に着目しつつ、借地借家法上の増減請求権の行使が認められるか、借地借家法の適用がないとして、事情変更の原則の適用があるかという問題に関し検討する。バブルが崩壊した現在であっても、サブリース契約は依然として存在しているし、それには賃料の保証期間を短期化するなどの加工はされているものの、何らかの賃料保証条項が付加されている例もある。また、この問題は近時議論がなされるようになった契約改訂に関する問題と関連しており⁽¹⁾、裁判官が契約を改訂することが認

められる場合、その際に考慮されるべき事由などの議論に示唆を与えるものであると考える。

二 サブリース契約の性質

(1) サブリース契約の複合契約性

サブリース契約は実際には個別的に多様なバリエーションが考えられるが、一つのモデルとして、事業受託方式研究会によると、「土地の有効活用を目的として、それについて豊富なノウハウを有するディベロッパーが土地の利用方法の企画、事業資金の提供、建設する建物の設計・施行・監理、完成した建物の賃貸営業、管理運営等、その業務の全部または大部分を地権者から受託する方式で、土地・建物両方について地権者に所有権等を残したまま、受託者が建物一括借受け等の方法により事業収益を保証する共同事業方式」と定義される⁽²⁾。かかる契約は経済がバブルに向かっていったころ、地価の上昇を抑えつつ土地を有効に活用する方式として期待されていた。空室リスクについては、「当初の予想を上回る空室のコストは、すべて事業者が負うことになる」と考えられていた⁽³⁾。

以上に述べた理由から土地の有効活用手段としてサブリース契約は出現したが、その法的性質は慎重に考えなければならない。サブリース契約は複合契約として考えることができる。まず第一に、サブリースは転貸借契約としての性質を有している。厳密には、原賃貸人（所有者）と原賃借人（賃貸ビル業者）との間で、第三者に建物を賃貸することを目的とした賃貸借の包括合意がなされ、原賃借人は転貸人として転借人と賃貸借契約を結ぶ。また、ビル建設について建物建設請負契約を締結する場合もあるであろう。

第二に、サブリース契約には賃貸借契約としての側面だけではなく、原賃貸人が建物を提供し、原賃借人がノウハウを提供して行われる組合契約としての側面もある。また、原賃貸人と原賃借人との間にビル管理・運営に関する委任契約が締結されている場合もある。

(2) サブリース契約の当事者は借地借家法の予定する当事者像とは異なる点にも注意が必要である。借地借家法は社会的弱者である賃借人を保護することを目的とした法律であるが、ここでの原賃借人は経済的優位にある不動産ディベロッパーであり、かつ不動産経営の専門家にあたる。また、原賃貸人が企業

である場合には、共同事業としての色彩がより強くなると考えることもできる。

(3)以上の点に鑑みると、サブリース契約にストレートに借地借家法を適用することができるか否かにつき疑問が生じる。従来の借地借家法（旧借地法および旧借家法を含む）において行われた判例および学説における議論を参考に、してこの問題を考えることにする。

三 従来の議論

(1)借地借家法と複合契約

サブリース契約には前に述べたように共同事業的な性格があり、当事者の態様が、借地借家法の予定する社会的弱者たる賃借人とは異なっている点が指摘できる。従来かかる問題を旧借家法の適用と関連づけて行った議論として、共同事業的な性格を有する契約につき、営業と賃貸借が結びついたと考えられる諸判例があり、当事者の態様に関してはビルの営業用賃貸借に関する議論があった。

まずビルの営業用賃貸借に関する議論から始める。石田喜久夫教授はビルの賃貸借契約においては、貸主および借主間は全く対等であって当事者間の商行為として旧借家法の規定が適用されるべきではないとされている⁽⁴⁾。また、阿部諒氏は投下資本の合理的回収と社会経済的浪費の防止に限定して造作買取請求権（旧借家法5条）だけを適用すればよいとされる⁽⁵⁾。他方、通説は旧借家法の適用を認めつつ、具体的に個々の事例において各条の解釈において考慮するとしている⁽⁶⁾。

契約の性質に着目した議論として、サブリース契約と借地借家法の適用に関して、外観上委託営業契約方式をとったり、混合契約をとった場合につき、加藤雅信教授は、借地借家法の立法にあたって考慮された諸事情から事業用の借家関係を居住用の借家関係から切り離す解釈をとりえないとして、借地借家法の適用を肯定する⁽⁷⁾。道垣内弘人助教授は、「ビル所有者は不動産会社に対して、当該ビルの使用・収益を許しているか、不動産会社はビル所有者にその対価を支払っているかということ」により判断されるべきであるとされ、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であるとされる⁽⁸⁾。澤野弁護士は、サブリース契約を総合事業受託方式、賃貸事業受託方式、転貸方式の三類型に分け、賃貸借契約の色彩の強さから転貸方式にのみ借地借家法

の適用を認める⁽⁹⁾。他方、平井宜雄教授は、サブリースが「共同事業」型の継続的契約であることを理由に「賃貸借契約」と定められていても借地借家法の適用には慎重であるべき旨を説かれる⁽¹⁰⁾。

判例について見ると、＜1＞東京地判昭和27年3月17日下民集3巻3号17頁は解除および合意解除が争われた事例で、委託営業契約が締結されていたが、旧借家法適用を認めた。＜2＞最判昭和31年5月15日民集10巻5号496頁は賃料の増額が主張された。浴場経営委託契約が締結されていたが、これを「(浴場用建物の)賃貸借契約と営業利益の分配契約とが不可分的に結合した一種の混合契約」として、旧借家法7条の適用を認めている。＜3＞東京地判昭和47年3月29日判時679号36頁は不法行為に基づく損害賠償の前提としての賃借権の存在の有無が争われた。出店営業契約が締結されていたが、これに賃貸借契約の成立を認めている。＜4＞東京高判昭和54年3月26日判時933号61頁では解除および期間満了が争われた。売店経営委託契約が締結されていたところ、これを建物賃貸借+営業権(のれん)の賃貸借であるとした。＜5＞東京地判昭和54年4月26日判時942号62頁は賃料の支払い拒絶が争われたのであるが、販売委託契約が締結されていたが、賃貸借契約の成立を認めている。＜6＞東京地判平成4年5月25日判時1453号139頁は解除が争われたケースである。賃貸借名義のサブリース契約が締結されていたところ、管理委託契約的要素を原告側が主張した場合であったが、判例は転貸による賃料の差額を得ることを目的とした契約であることを認定しつつも借地借家法を適用した。

＜1＞～＜5＞の判例は契約名ではなく実質をとらえ、賃貸借の要素がある以上借地借家法が適用される旨述べる。他方、＜6＞の判例は当事者の合意によって契約は自由に選択されうるが、その選択した契約を尊重すべきと述べ、たとえ実質が賃料の差額を目的とした場合であっても賃貸借という名称にこだわっているように考えることもできる。判例は建物の使用・収益が認められる場合賃貸借の要素を認定し、借地借家法を適用する傾向があると考えられる。結局、建物の「使用・収益」とは何かという問題になるが、＜6＞の判例で、管理委託契約的要素を認定しつつも借地借家法を適用していることから、判例は緩やかにこの点を解し、かような場合も「使用・収益」に含めていると考えられるであろう。

(2)賃料保証特約と借地借家法32条

サブリース契約には何らかの形で賃料保証条項が含まれていることが多い⁽⁴¹⁾。例えば、判例の中には、「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、被告のテナントが被告に支払う賃料の額、その他の経済情勢の変動を考慮して原告被告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。」⁽⁴²⁾、という特約が締結されていた場合が現れている(下線は筆者が付加した)。かかる賃料保証条項と借地借家法における賃料増減請求に関する規定の関係をいかに解するかが問題になる。

①賃料増減請求に関する規定の性質

借地借家法において借地に関しては11条に地代等増減請求権が定められ、借家に関しては32条に借賃増減請求権が定められている。これらの諸条項は従来事情変更の原則の具体化の一つであると考えられてきた⁽⁴³⁾。11条は旧借地法12条1項、32条は旧借家法7条1項をそれぞれ基本的には受け継いでいるが、借地借家法に一本化するさいに判断基準をより細かく規定している⁽⁴⁴⁾。そして旧借地法、旧借家法の各規定は慣習を根拠に判例が認めていた借地に関する増額請求⁽⁴⁵⁾を立法化する際に減額請求もあわせて規定し、借家関係にも及ぼしたものである⁽⁴⁶⁾。学説は本条を公平の観念に基づいて当事者に増減請求権を賦与したものであると説明する⁽⁴⁷⁾。

賃料保証条項との関係をどの様に理解するかにつき、借地借家法11条および32条が強行規定であるかどうかは一つの問題である。強行規定につき定める16条および37条からは、明文上は強行規定であるとはされていない。しかしながら判例は両条を強行規定と解している。前述<2>最判昭和31年5月15日では、協議による賃料決定条項が付されていた場合に、「かかる約定の存在は未だもって借家法7条の適用を否定すべき特別の事情となすに足りない。けだし右約定によっては、賃料の増減につき当事者間に協定が成立しない場合にもなお当事者の右法条による賃料増減請求権を否定すべきものとした趣旨が窺いえないのみならず、同条は契約の条件いかにかわらず借家契約に適用すべき強行法規規であることは疑いなく、右の如き約定によってその適用を排除することを得

ない」と述べ、協議約定の有無にかかわらず旧借家法7条に基づく賃料増減請求を認めている。そして<7>最判昭和56年4月20日民集35巻3号656頁は、賃料については協議によって定める約定が付されていたケースである。判旨では昭和31年判決を引用しつつ、旧借地法12条1項を「右規定は強行法規であって、本件約定によってもその適用を排除することはできない」としている。

また、昭和56年判決の評釈において旧借地法12条1項の強行法規性につき議論がされている。大島俊之教授は旧借地法12条1項但書の存在を理由に同条の強行法規性を否定する⁽¹⁸⁾。他方、米倉明教授は大島教授の指摘に対して同項本文は但書が存在する限りで任意法規であるが、賃料増減請求権の保障したいに関しては強行法規と解するのは可能とする⁽¹⁹⁾。

明文上は強行規定であるとされていないが、減額請求に関しては強行規定であると解さざるを得ないと考える。

②特約の存在と賃料増減請求権の行使

借地借家法32条を強行規定であると考えても、賃料増減請求に関する特約はいかなる性質のものであっても無効となるわけではない。次に特約の存在する場合、特約と増減請求権との関係がどのように理解されてきたかを考えることにする。但し、従来の議論は増額請求が問題となった場合がほとんどであり、減額請求においては、必ずしも同様に考えられないとも思われるので注意を要する。

(a)賃貸借契約においては、スライド条項や協議条項などの賃料条項が付加されることが多い。従来の判例において、かかる条項の存在にもかかわらず、借地借家法上の増減請求が認められるかが問題であった。<8>大判昭和13年11月1日民集17巻2088頁は、三年ごとに前賃料の二割増額する特約が付されていたが、「当事者はたとい地代または借賃を減額せざる旨の特約を為したる場合においてもなおかつ右規定に依拠してこれが減額を請求し得るものといはざるべからず」と述べ特約の有無に関わらず減額請求を認めている(一部旧仮名遣いを現代仮名遣いに、カタカナをひらがなに直し、句読点を付加した)。また、協議条項が定められている場合、協議が調わないうちに増減請求した際にその効力が争われることがあった。昭和31年判決は旧借家法7条に基づく増額請求が問題になり、<9>最判昭和41年11月22日金商47号8頁も旧借家法7条に基づく増額請求、昭和56年判決は旧借地法12条に基づく増額請求が行われた。

これらの場合に増額請求は有効と判示されてきた。

(b)以上のケースでは協議約定の性質が争われているが、学説は協議約定を事情によっては訴訟で解決してもよいという意味と解する説⁽²⁰⁾、協議条項の違反はいかなる点でも賃料増減額請求の効力に影響しないと解する説⁽²¹⁾、協議約定も一定限度で有効であるが、借地法旧12条1項が完全に排斥されきってしまうわけではなく、協議約定がいわば働かなくなるところでは機能するとし、その根拠を旧借地法12条の制定の意義(賃貸人側の権利保護)から導く説⁽²²⁾などがある。結局、特約がどのような性質のものであるかによって判断し、32条の賃料増減請求権に関する規定と抵触する限りで特約を無効としつつ、個別的に特約の有効無効を判断するということになると思われる⁽²³⁾。

(3) 転貸目的の賃貸借契約と賃料減額請求

まず、判例から検討する。判例は借地借家法32条の賃料増減請求権と賃料保証条項との関係につき、特約がどのような性質であるか、すなわち単なる協議条項か、不減額特約に類似した賃料保証特約か、自動改訂特約かによって異なった判断をしている。とりわけ賃料不減額特約類似の賃料保証特約が締結されていても、借主の減額請求を否定することはないと考えられる。それは従来の判例は、特約を尊重しつつも借地借家法32条の文言からは不減額特約は問題なく無効といわざるを得ないと解してきたからである。しかしながら借地借家法上の賃借人の要保護性の観点と鑑みると、サブリース契約の賃借人は社会的弱者とはいええない不動産ディベロッパーであり、むしろ賃料保証を尊重すべきと考えることも可能である。この考慮を解釈にどのように反映させていくかが本稿の主たる関心である。この点につき、素材として、近時公表された地裁レベルでの判例を基にし、従来の自動改訂特約の判例の傾向およびそれらの研究から検討する。

<10>東京地判平成7年1月23日判時1557号113頁は自動改訂特約に従った借主の減額請求を肯定している。<11>東京地判平成7年1月24日判タ890号250頁は一定の賃料保証を含んだ自動改訂特約を含むサブリース契約において、かかる特約の存在は借地借家法32条の増減請求権の行使を妨げないとした上で、「①Yは総合建築請負業、不動産賃貸借業を営む会社で、A社の子会社であること<当事者の態様>、②本件基本合意は、本件請負契約と本件賃貸借契約を予定しており、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〈共同事業性〉、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〈複合契約性〉、が認められる」(〈…〉は筆者が付加した)と述べ、借主の減額請求を否定した。

〈12〉東京地決平成7年10月30日判タ898号242頁では、2、3年ごとに賃料を改訂する旨が定められていたが、改訂時に右特約にもかかわらず賃料が据え置かれていたという事実から、契約締結時期、契約書記載の賃料額などを勘案し、「契約書を機械的に適用して申立人の本件申立てが権利の濫用ないし信義則違反にあたるともいえない」と述べている。なお、〈12〉事件では調停に代わる決定によって賃借人からの賃料減額の申立てを一部認容したところにも特徴がある。

以上のような判例の傾向からは、賃料保証条項の存在を根拠にして借地借家法上の賃料減額請求権を否定する解釈はとられていないことがわかる。一方で、〈11〉事件では、当事者の態様、契約の性質を契約目的を含めて検討し、かつ当該契約の背後に銀行からの融資契約が存在していることを鑑みて、サブリース契約を構成する各契約間の牽連性から実質的判断によって賃料減額請求を否定している。

次に、サブリース契約における賃料減額請求に関して、賃料保証条項と借地借家法上の賃料減額請求権とをどのように解すべきかにつき行われた議論を検討する。

前述したように、澤野弁護士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、転貸方式に分け、賃貸借契約の色彩の強さにより、適用の可否を判断する⁽⁹⁴⁾。総合事業受託方式というのは、用地確保、建物建築、建物賃貸借の管理まで一貫してディベロッパー等に委託される方式である。賃貸事業受託方式というのは、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、ビル賃貸業についてのノウハウを提供し、最低賃料を保証する。転貸方式というのは、ビルを一括して賃借し、自らも使用・利用するが他に転貸する事ができるというものである。澤野弁護士によれば、借地借家法の適用の可否は建物の賃貸借の側面の強さで判断され、転貸方式の

み借地借家法の適用があるとし、総合事業受託方式および賃貸事業受託方式には借地借家法の適用はないとされる⁽³⁵⁾。さらに賃料保証条項の存在を借地借家法32条の不相当性判断に反映させるべきであるとされる⁽³⁶⁾。

加藤雅信教授は、サブリース契約を基本契約が上部契約のアンブレラとなり、建物建築請負契約、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理解される⁽³⁷⁾。借地借家法32条の解釈においては、「契約変更の協議」に関する条項の存在および賃料と転賃賃料との差益が不動産会社の利益であるという点が不動産会社のリスク負担の対価と考えることもできると指摘され、多少の経済変動のリスクは不動産会社が負うことになり、不相当性が認定され減額請求が認められるのは例外的な場合であると結論づける⁽³⁸⁾。

道垣内助教授は、まず借地借家法がサブリースに適用されるか否かの点に関し、「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っているか否かのみで決定されるべき」とされる。サブリース契約の場合に、①建物の使用・収益、②対価の支払の各点は満たされているとしている。その結果サブリース契約に借地借家法の適用があることは当然であると結論づけ、減額請求を認める⁽³⁹⁾。そして賃料保証条項がある場合の賃料減額請求権の行使に関して澤野弁護士、加藤教授らのアプローチを批判され、不相当性判断は近隣の賃料との比較からのみ判断すべきで、諸事情を考慮した総合的な判断に否定的な態度を採られる。むしろ問題とすべきは、ビル一棟を貸している、その借賃の相当性である、とされている⁽⁴⁰⁾。

以上のように学説は、サブリース契約に借地借家法を適用するか否か、適用した場合、賃料保証条項と賃料増減請求権の関係について検討を加えている。澤野弁護士が総合事業受託方式、賃貸事業受託方式で賃貸借契約の要素が比較的薄いことを理由に適用を否定すること、平井教授がサブリース契約の共同事業型契約であることを理由に適用に慎重であるべきことを説かれる説を除くと適用肯定し、減額請求を認める説が多いと思われる。

(4)事情変更の原則の適用の可否

仮に、サブリース契約には借地借家法が適用されないとした場合、事情変更の原則が問題になる。一般的に事情変更の原則の適用に対して判例は消極的である。最高裁は、一般論では事情変更の原則を認めているものの、結論として

適用を肯定したケースはない⁽³¹⁾。バブル経済の崩壊に関して、地価が3分の1以下に下落した売買契約の解除を否定したケース⁽³²⁾がある。学説もかかる場合において、事情変更の原則の適用によって賃料減額を認めることには消極的である⁽³³⁾。

事情変更の原則の要件は、①契約締結時の基礎となっていた事情が当事者が予見せず、かつ予見し得なかったほどに著しく変更したこと、②事情の変更が当事者の責に帰すべからざるものであること、③事情変更の結果当事者を当初の契約に拘束することが著しく信義衡平に照らして不当であることである。効果としては、契約内容の改訂または解除が認められるというのが一般的理解である⁽³⁴⁾。バブルの崩壊では、下落の幅が小さいために事情変更の原則に基づく賃料減額は認められないということになる。しかしながら、下落幅が小さくとも損失額が大きければ当事者にとっては著しいコスト負担となることは十分考えられる。この点は継続的取引が増え、国際的な取引が増えた現在の契約生活をめぐる環境を考慮すると再考すべきではないであろうか。もっとも、サブリース契約においては事情の変更が当事者に予見できなかったか疑問であるし(①の要件)、場合によっては帰責性が認められる場合もあると考えられる。また、賃借人が不動産ディベロッパーであるということと③の要件が充たされることはほとんど考えられない。従って結論としては学説の多数と同様賃料減額は認められない。

四 サブリース契約における特殊な要素（不相当性の判断）

事情変更の原則による賃料減額が認められないと考えると、不動産会社は借地借家法上の賃料減額請求に基づくしかない。判例の傾向はサブリース契約の事件数がさほど多くはないために必ずしも明確ではないが、営業委託契約などが建物を使用収益していた場合に賃貸借契約の成立を認めるかにつき従来なされた議論から考えるならば、建物の使用収益がある以上、賃貸借契約の成立を認め、借地借家法を適用する傾向があると考えられる⁽³⁵⁾。借地借家法の強行法規性を尊重すると適用否定には慎重であるべきであろう。従って総合事業受託方式のような場合であっても、賃貸借契約の部分に関しては借地借家法が適用されると思われる。一方で、サブリース契約が当事者の態様や契約の複合性などの観点から借地借家法の予定する賃貸借契約とは異質のものである以上、

別の考慮もなされるべきである。

つまり、減額請求は、賃料保証条項がいかなる性質（協議条項、スライド条項）のものであれ認められる。しかしながら、従来判例は協議条項と賃料増減請求に関し、協議条項の効力の判断について、適用結果の妥当性を考慮しつつ解釈してきた⁽³⁶⁾。ここでも、32条の減額請求の不相当性判断においては契約締結の経緯を含め、総合的判断によるべきである。かかる見解に反対する道垣内助教授の見解は、不動産会社の賃料保証の性質を「不動産会社は一括して当該ビルを賃借しているのであって、転借人がみつからないときでも、不動産会社が当該ビルの所有者に対して一定の金額を支払うのである」とされ、これを「不動産会社が使用・収益を認められていることの対価」と位置づけられている⁽³⁷⁾。しかし、道垣内助教授の想定される賃料保証の形態は空室保証型であって、賃料保証条項はそれに限られない点に留意すべきである。したがって、いかなる特約が当事者で合意されたかを考慮すると、道垣内助教授のように考えることができない場合もあるであろう。

むしろ、サブリース契約における借主が不動産ディベロッパーであり、借地借家法が予定している社会的弱者とはいえないこと、建物建築で既に利益を得ている場合もあること、賃料保証が請負契約の代金返済を考慮しつつ計画されているものであることなどは、減額請求の行使を制限すると考える。また賃料保証の最低額を基に融資契約の計算が行われている場合、当該サブリース契約にとって最低額の賃料保証の持つ意味は契約にとって本質的なものであると考えられるから、たとえ減額が認められたとしても、融資契約の返済計画における額が下限であると考えべきである。というのは、金銭消費貸借契約には事情変更の原則が適用されないのが我が国の判例である⁽³⁸⁾。そのため融資契約に関しては経済状況がいかに変化しようと名目主義が徹底されることになる。賃料減額請求を認める結果、不動産会社が当初は負うはずであったリスクがビル所有者に移転することを余儀なくするが、かかる帰結は妥当ではないと考える。

五 まとめと今後の課題

賃料に関する特約と増減請求権の行使の可否に関しては、従来から特約の基準の妥当性だけでなく、適用した効果の妥当性から結論が導かれている。そう

いった議論を前提にすると、サブリース契約においても特約がいかなるものであれ、借地借家法32条の減額請求は可能であるといったん解した上で、相当性の判断の段階で契約と一体性を有する契約(建築請負契約、金銭消費貸借契約)の存在や当事者の態様を考慮していく解釈も可能ではなかろうか。加藤教授は32条の不当性が認められるのは例外的であるといわれるが、特約の内容により必ずしもそのようには解されないと思われる。また32条の適用段階において相当性を認定しても、さらに相当な賃料の算定の判断にさいしてかかる事情を反映させることも必要である。道垣内助教授は総合的な実質的判断を加える点を批判されているが、賃料減額請求は裁判官の裁量によって契約の改訂を認める側面がある以上、かかる観点から真正面から否定すべき問題ではないであろう。この点でサブリース契約における賃料減額請求の可否の問題をその他の増減請求と別に考えるべきではないと思われる。

賃料保証条項が存在していても賃料減額請求が認められるべき場合、サブリース契約に建築請負契約や金銭消費貸借契約が結合している事情や、ローンの返済額などは契約成立における重要性から、最低保証賃料の目安として考慮すべきであると考えられる。

近時議論の対象となったサブリース契約における賃料減額請求は、不動産ディベロッパーがバブル時代に業績を伸ばす意図で行った無理な営業競争の結果の産物としての側面もある。かかる場合であっても、判例は賃貸借契約要素を認め、広く借地借家法を適用する。これは、借地借家法が強行法規であり脱法行為などを安易に認めることは避けるべきであるという評価が背後にあると考えられる。それゆえ企業責任といった背景は借地借家法の適用段階ではなく、不当性判断に反映させるべきであるまいか。賃料に関する紛争は一義的な基準を見出しうるものではなく個別の解決によらざるをえない側面がある。したがってその際に考慮される事情を整理していく作業が有益であると思われる。本稿はかかる作業の一つとして行われた。一方で、契約改訂論および事情変更に基づく裁判官による契約介入の場面の検討はさらに思想的、法技術的にも深化させる必要がある。かかる基礎的な考察は今後の筆者の課題である。

(註)

- (1) 例えば、北山修悟「契約の改訂」法協112巻1号73頁。
- (2) 事業受託方式研究会報告（不動産協会，1987年）1頁。
- (3) 前掲注(2)11頁。
- (4) 石田喜久夫「ビルの賃貸借」『契約法大系Ⅲ』（有斐閣，1962年）290頁以下。
- (5) 阿部諒「貸ビルと借家法」ジュリスト350号59頁。
- (6) 星野英一『借地・借家法』（有斐閣，1969年）449頁。
- (7) 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）NBL568号26頁。
- (8) 道垣内弘人「不動産の一括賃貸と借賃の減額請求」NBL580号30頁。
- (9) 澤野順彦「サブリースと賃料増減請求」NBL554号38頁（澤野「NBL」として引用する）。同「サブリースにおける賃料減額請求」『裁判実務大系』23巻（青林書院，1995年）475頁（以下澤野「大系」として引用）。
- (10) 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』下巻（有斐閣，1996年）718頁。
- (11) 賃料保証条項の性質につき，澤野「大系」476頁。
- (12) 東京地判平成7年1月24日判タ890号250頁。
- (13) 星野前掲注(6)235頁。
- (14) 借地借家法の賃料増減請求権を規定する際の議論として，「「借地法・借家法改正要綱試案」に対する各界意見の分析(9)」NBL454号46頁以下が改正要綱試案に基づく議論であるが参考になる。内田勝一＝山崎敏彦『わかりやすい新借地借家法』（有斐閣，1992年）90頁。
- (15) 大判明治40年3月6日民録13輯228頁，大判明治42年5月4日民録15輯450頁。
- (16) 星野前掲注(6)234頁。
- (17) 篠塚昭次『新版注釈民法(15)』（有斐閣，1989年）628頁。
- (18) 大島俊之「将来の賃料に関する協議約定と賃料増減請求の効力」判タ472号91頁。もっとも大島教授は当事者の意思解釈から増減請求を認めている。
- (19) 米倉明「昭和56年判決評釈」法協100巻6号181頁。
- (20) 浅生重機，最高裁判所判例解説36巻5号154頁。
- (21) 辻正美判例批評民商88巻4号490頁。
- (22) 米倉前掲注(19)法協100巻8号180頁。
- (23) 内田＝山崎前掲注(14)94頁。
- (24) 澤野「大系」474頁。
- (25) 澤野「大系」475頁。
- (26) 澤野「大系」479頁。

- (27) 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」(下)NBL569号23頁。
 - (28) 加藤前掲注(27)25頁, 26頁。
 - (29) 道垣内前掲注(8)30頁。
 - (30) 道垣内前掲注(8)32頁。
 - (31) 事情変更の原則のリーディングケースは大判昭和19年12月6日民集23巻613頁であるが, 等価関係の破壊の事例ではない。最高裁の判例としては最判昭和26年2月6日民集5巻3号36頁, 最判昭和31年5月25日民集10巻5号566頁, 最判昭和56年6月16日判時1010号43頁など。
 - (32) 大阪地判平成7年4月12日判タ887号221頁。
 - (33) 澤野「大系」480頁, 加藤前掲注(27)30頁, 道垣内前掲注(8)33頁。もっとも道垣内助教は, まず賃料不減額特約の射程・内容を検討すべき旨を説かれ, 当事者が前提とした基礎が失われた場合にあらぬかを問うべき旨を指摘されている。
 - (34) 星野英一『民法概論IV』(良書普及会, 1986年)24頁。
 - (35) 営業用建物の賃貸借が転貸と認定された判例の分析につき, 石外克喜「賃借建物において第三者に店舗営業全般の管理をさせ一定の金銭の支払を受けている場合に建物の転貸にあたとされた事例」判評424号32頁, 判時1488号194頁参照。
 - (36) 原田純孝「民法判例レビュー」判タ901号57頁。
 - (37) 道垣内前掲注(8)30頁。
 - (38) 割増金付勧業債権の償還に関して最判昭和36年6月20日民集12号350頁。軍事郵便貯金の払い戻しについて最判昭和57年10月15日判時1060号76頁。
- 〔付記〕脱稿後, 内田勝一「民法判例レビュー」判タ918号49頁に, 野口恵三「サブリース契約に借地借家法三二条は適用されるか」NBL613号68頁に接した。なお, 野口弁護士はサブリース契約に借地借家法32条を適用することに否定的な見解をとられ契約の実質=共同経営契約という点に解決の手がかりを求めべき, とする。また脱稿後の判例として, 東京地判平成8年3月26日判時1579号110頁, 東京地判平成8年6月13日1595号87頁, 東京地判平成8年10月28日判時1595号87頁, 金法1473号39頁がある。