

主 文

- 1 原判決中，上告人敗訴部分のうち，上告人の請求並びに被上告人の賃料確認請求及び平成11年4月分以降の未払賃料支払請求に係る部分を破棄する。
- 2 前項の部分につき，本件を大阪高等裁判所に差し戻す。

理 由

上告代理人澁谷真ほかの上告受理申立て理由について

- 1 原審の確定した事実関係の概要等は，次のとおりである。

(1) 上告人は，不動産賃貸等を目的とする資本金10億円の株式会社で，株式会社Dコーポレーションのグループ企業である。被上告人は，不動産賃貸を目的とする資本金1000万円の株式会社であり，平成4年3月までは繊維織物業を目的としていた。

(2) 被上告人は，繊維織物工場の操業を廃止し，遊休地となった工場敷地（以下「本件土地」という。）の有効活用方法について検討していたところ，上告人から，転賃を目的とした一括借上げを内容とするワンルームマンション156戸の家賃保証付き賃貸運營業務代行を上告人において行う旨の提案を受けた。被上告人は，上告人と交渉を進めた結果，平成4年2月5日，上告人との間で，7階建ての共同住宅（第1審判決別紙物件目録記載1の建物部分を含む1棟の建物）及び4階建ての事務所棟（同目録記載2の建物部分を含む1棟の建物）の2棟の建物を被上告人において建築し，その一部を，賃貸期間は平成5年4月1日から20年，賃料単価は，住宅部分については1坪当たり月額9350円以上，事務所部分については同9680円以上，駐車場については1台当たり月額1万円以上とし，賃料は2年ごとに5%ずつ増額することなどの条件で，転賃事業目的で上告人に賃貸し，上告人は転借人の有無にかかわらず賃料を支払う旨の予約等を内容とする業務委託協定（以下「本件業務委託協定」という。）を締結した。

(3) 被上告人は、金融機関から多額の融資を受けて上記2棟の建物を建築し、平成5年3月15日、上告人との間で、本件業務委託協定に基づき、第1審判決別紙物件目録記載1の住戸128戸及び駐車場90台分(以下「本件建物部分1」という。)及び同目録記載2の7区画(以下「本件建物部分2」といい、本件建物部分1と併せて「本件各建物部分」という。)について、次の内容の契約(以下「本件契約」という。)を締結し、本件各建物部分を上告人に引き渡した。

ア 被上告人は、本件各建物部分を上告人に賃貸し、上告人がこれを第三者に転貸することを承認する。

イ 期間は、平成5年4月1日から20年間とする。

ウ 賃料は、本件建物部分1の住戸部分につき月額652万8000円、駐車場部分につき月額50万円、本件建物部分2につき月額225万1060円とする。

エ 平成7年4月1日以降は、上記の賃料額をそれぞれ5%増額し、以後2年を経過するごとにそれぞれ5%増額する(以下、この約定を「本件賃料自動増額特約」という。)。経済状況の著しい変動が生じた場合には、被上告人は、上告人と協議の上、上記の増額以上の増額をすることができる。

(4) 本件契約の月額賃料は、本件賃料自動増額特約により、平成7年4月1日以降、本件建物部分1の住戸部分につき685万4400円に、駐車場部分につき52万5000円に、本件建物部分2につき236万3200円に、それぞれ増額され、さらに、平成9年4月1日以降、本件建物部分1の住戸部分につき719万7100円に、駐車場部分につき55万1200円に、本件建物部分2につき248万1300円に、それぞれ増額された。

(5) 上告人は、平成11年3月31日までに、被上告人に対し、本件契約の同年4月1日以降の月額賃料を、本件建物部分1の住戸部分につき359万0400円に、駐車場部分につき30万円に、本件建物部分2につき126万3063円に

、それぞれ減額すべき旨の意思表示をした。

(6) 上告人は、平成13年3月8日、被上告人に対し、本件契約の同年4月1日以降の月額賃料を、本件建物部分1の住戸部分につき326万4000円に、駐車場部分につき25万円に、本件建物部分2につき102万3220円に、それぞれ減額すべき旨の意思表示をした。

(7) 上告人は、平成9年4月分以降も、本件契約に係る賃料として、本件建物部分1の住戸部分につき月額685万4400円を、駐車場部分につき月額52万5000円を、本件建物部分2につき月額236万3200円を、それぞれ支払っている。

2 本件本訴請求事件は、上告人が、被上告人に対し、借地借家法32条1項の規定に基づき、上記各賃料減額請求により本件契約に係る平成11年4月分以降の賃料及び平成13年4月分以降の賃料が減額されたことを主張して、減額後の賃料額の確認を求めるとともに、平成11年4月分から平成13年5月分までの過払賃料の返還とこれに対する法定利息の支払を求めるものである。

そして、本件反訴請求事件は、被上告人が、上告人に対し、主位的に、本件賃料自動増額特約に従って本件契約に係る平成11年4月分以降の賃料及び平成13年4月分以降の賃料が増額したなどと主張して、増額後の賃料額の確認を求めるとともに、平成9年4月分から平成12年11月分までの未払賃料とこれに対する遅延損害金の支払を求め、予備的に、本件業務委託協定において賃料補てんの合意が成立したこと、又は上告人には本件業務委託協定の債務不履行若しくは本件業務委託協定締結の際の説明義務違反があることなどを主張し、上記賃料補てんの合意の履行請求又は損害賠償請求として、上記主位的請求に係る金額と同額の金員の支払を求めるものである。

3 原審は、次のとおり判断して、上告人の請求を全部棄却し、被上告人の反訴

請求については、本件各建物部分の月額賃料が、平成11年4月1日以降及び平成13年4月1日以降のいずれも、本件建物部分1の住戸部分につき719万7100円であること、駐車場部分につき55万1200円であること、本件建物部分2につき248万1300円であることの、それぞれ確認、平成9年4月分から平成11年3月分までの賃料の不足分合計1186万1160円及び同年4月分から平成12年11月分までの賃料の不足分合計988万4300円並びにこれらの各金員に対する遅延損害金の支払を求める限度で主位的請求の一部を認容し、その余の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、本件契約の性質、契約内容等に反しない限度においてのみ、その適用があると解するのが相当である。

(2) 本件契約においては、賃料不減額の特約が定められているものというべきであるが、このような賃借人の賃料減額請求権を制限し、賃借人に一方的に不利益を課する約定は、通常の場合には、借地借家法32条の法意に反し無効と解するのが相当である。しかし、本件においては、賃料不減額の特約が本件契約の不可欠な本質的部分であり、被上告人にとっては絶対的な条件であること、本件契約が共同事業契約の性質を有し、単なる建物賃貸借契約とは性質を異にするものであること等に照らすと、本件契約の賃料不減額の特約を同条の法意に反し無効であるとはいえないから、同条による賃料減額請求権の行使を認めることはできない。

(3) 本件契約の賃料不減額の特約は、上記のとおり、被上告人にとって絶対的に必要な条件であるのに対し、本件賃料自動増額特約は、本件契約の契約期間中、適正賃料額が従前賃料額よりも増額し続けることを想定して定められた相対的な特約である。本件においては、いわゆるバブル崩壊に伴って、本件契約の締結後に経

濟事情が著しく変動し、借入金利の大幅な低下や本件各建物部分の正常実質賃料額の大幅な低下といった本件契約締結当時予測されていなかった事情が存するから、事情変更の原則に照らし、平成11年4月1日及び平成13年4月1日の各時点においては、本件賃料自動増額特約は適用されないものと解するのが相当である。

(4) したがって、平成11年4月1日以降及び平成13年4月1日以降の本件各建物部分の月額賃料は、いずれも、平成9年4月1日以降の月額賃料と同額、すなわち、本件建物部分1の住戸部分につき719万7100円、駐車場部分につき55万1200円、本件建物部分2につき248万1300円である。

(5) 本件業務委託協定において賃料補てんの合意が成立したとは認められず、上告人に本件業務委託協定の債務不履行及び説明義務違反は認められない。

4 しかしながら、原審の上記判断(上記3(5)の判断部分は除く。)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) 前記の事実関係によれば、本件契約は、被上告人が上告人に対して本件各建物部分を賃貸し、上告人が被上告人に対してその対価として賃料を支払うというものであり、建物の賃貸借契約であることが明らかであるから、【要旨1】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。

借地借家法32条1項の規定は、強行法規と解されるから、賃料自動増額特約によってその適用を排除することができないものである(最高裁昭和28年(オ)第861号同31年5月15日第三小法廷判決・民集10巻5号496頁、最高裁昭和54年(オ)第593号同56年4月20日第二小法廷判決・民集35巻3号656頁、最高裁平成14年(受)第689号同15年6月12日第一小法廷判決・民集57巻6号595頁、最高裁平成12年(受)第573号、第574号同15年10月21日第三小法廷判決・民集57巻9号1213頁参照)。したがって、本

件契約の当事者は、本件賃料自動増額条項が存することにより上記規定に基づく賃料増減額請求権の行使を妨げられるものではないから（上記平成15年10月21日第三小法廷判決参照）、上告人は、上記規定により、本件各建物部分の賃料の減額を求めることができるというべきである。

なお、【要旨2】前記の事実関係によれば、本件契約締結に至る経緯、取り分け本件業務委託協定及びこれに基づき締結された本件契約中の本件賃料自動増額特約に係る約定の存在は、本件契約の当事者が、前記の契約締結当初の賃料額を決定する際の重要な要素となった事情と解されるから、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おける重要な事情として十分に考慮されるべきである。

(2) 以上によれば、本件契約への借地借家法32条1項の規定の適用を極めて制限的に解し、同項による賃料減額請求権の行使を認めることができないとして、上告人の請求を棄却し、被上告人の反訴請求中、主位的請求の一部を認容した原審の判断には、判決の結論に影響を及ぼすことが明らかな法令の違反がある。論旨は理由があり、原判決中、上告人敗訴部分のうち、上告人の請求並びに被上告人の賃料確認請求及び平成11年4月分以降の未払賃料支払請求に係る部分は破棄を免れない（なお、平成9年4月分から平成11年3月分までの未払賃料支払請求に係る部分については、上告人から不服申立てがない。）。そして、上告人の賃料減額請求の当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。

よって、裁判官福田博の反対意見があるほか、裁判官全員一致の意見で、主文のとおり判決する。なお、裁判官滝井繁男の補足意見がある。

裁判官滝井繁男の補足意見は、次のとおりである。

1 賃料自動増額特約が存する賃貸借契約においても、賃料減額請求権の行使が認められる場合があり、その際、その当否及びそれが認められた場合の相当賃料額の判断においては、当該契約締結に至る経緯、取り分け本件のような業務委託協定が締結された場合には、その内容及びこれに基づいて締結された契約中の賃料自動増額特約の内容が契約の重要な要素となっているので、衡平の見地に照らし十分に考慮されるべきであることは、多数意見の説示するとおりであるとする。

しかしながら、本件のようなサブリースといわれる契約は、賃貸借契約の中でも特殊なものであり、そこにおける賃料に関する合意は、一般の賃貸借契約におけるとは異なる意味を持っており、その契約において賃料増額特約が存在するにもかかわらず、減額請求が認められる場合に求められる衡平とは何か、その中味をより具体的に明らかにしておくことが重要であるとするので、その点についての私見を述べておきたい。

2 (1) 本件のように、賃貸人が、不動産賃貸業を目的とする会社の提案を受け、それに基づいて、金融機関からの多額の融資金によって建物を建築した上で、これを当該提案をした会社に一括して賃貸するという契約を締結した場合、当該賃貸借契約における賃料は、目的物の価格や近傍同種物件の賃料だけでなく、その融資金の返済方法をも念頭において定められることになることが多いのである。

一般に賃貸借契約における賃料は、契約後、目的物の価格の変動や近傍同種物件の賃料の動向によって不相当となることがあることから、借地借家法32条はそのことを理由に賃料の増減を請求しうることを規定しているのである。それに対し、この種サブリースといわれる契約では、賃料は、当該建物の建築資金の返済に充当することが予定されており、その返済額が固定されている以上、契約後の経済事情の変動のみによってその原資となる賃料が容易に減額変更されることはないものとして定められているものと解すべきものである。

このように解すると、建築物を一括して借り受けた賃借人は、これを転貸して、その転賃貸料と賃借料との差額を生じさせることによって利益を得ようとしているのであるから、契約後の経済事情の変動によって、自ら賃貸人となって得ることとなる賃料が減額されても、賃借人として支払う賃料が減額されないのであれば、契約本来の目的を達しないことが起こり得る。しかしながら、そのようなことは、この種契約において目的物を一括して賃借することとした賃借人が一般的に引き受けたリスクと考えるべきものである。

本件契約でも、賃借人となった不動産賃貸業者は、その専門家としての知識と経験を駆使し、当該建築物の賃料収入を予測し、建築工事のために必要となる借入金額とその返済額とを検討した上で、返済額を差し引いた現金収支を明らかにした賃貸事業試算表を作るなどして、賃貸人に本件の事業の採算性を請け合ったというのである。

このように、賃貸人は、専門家としての賃借人による事業収支の予測に基づく提案を受けて、多額の借入金によって建物を建築し、これを賃借人に一括して賃貸することを内容とする業務委託契約と賃貸借契約を締結したものであって、その中で賃料自動増額特約が定められている以上、賃借人が当該建物を転貸することによって受け取る賃料収入がその後の経済事情の変動により減少しても、これにより生ずるリスクは賃借人が引き受けたものとして、これを直ちに賃貸人に転嫁させないというのが衡平にかなうものと考えられる。この場合、賃借人の提案を受けて賃貸物件を取得したことに伴い発生するリスクは、すべて賃貸人が負担しているのであって、賃借人は、土地の所有や建物建築による経済的リスクを回避する一方で、支払賃料が経済事情の変動によっても減額されないことがあり得るリスクを負担することによって、この種契約における当事者間の衡平は保たれているといえることができるのである。

(2) 他方、本件においては、契約後の経済事情の変動に伴い、賃貸人が本件賃貸物件建築のために借り入れた資金の金利は、契約時の予測を超えて相当程度下落していることがうかがわれる。借入金利は、本件事業収支における算定項目の1つであり、本件契約における賃料額を決する上での重要な要素であったと思われるから、事業資金の借入金利が契約後に下落し、当初金利の変更や借換えなどによって契約時の予測を超えて金利負担が減少したことは、賃料額算定の前提の1つが変更されたことを意味するものであって、それによって生じた利益をひとり賃貸人のみが享受するというのは衡平を欠くというべきである。

このような見地から、本件においては、賃料の減額請求を認めるのが衡平にかなうものと考えられる。

裁判官福田博の反対意見は、次のとおりである。

1 いわゆるサブリース契約において、賃貸ビル事業者と土地建物提供者との間に賃料自動増額特約が結ばれている場合、それが賃貸借契約の形を採っているときは、借地借家法32条1項の規定が強行法規であるので、同項が適用されるとする考え方には賛成することができない(もちろん、そのような特約を常に有効とすることが可能ではない場合があり得ることは後述のとおりであるが、それは同項の強行法規性によるのではない。)。

2 サブリース契約は、バブル期よりもはるか前の昭和50年代末ころから賃貸ビル事業者によって推進された共同事業方式の一つで、仮にその一部が賃貸借契約の形を採っているとしても、全体の本質は、正に土地の所有者(所有者は、土地の提供にとどまらず、事業内容に見合った建物を建築するのが一般的である。)と賃貸ビル事業者、更には当該建物の建築資金を提供する金融機関や当該建物を設計、施工監理する設計事務所等が合同して行う共同事業にほかならず、事業契約の一部をなす不動産賃貸借契約は、従来から借地借家法が適用されてきたそれとは次元を

大きく異にするものである。多数意見の引用する最高裁昭和31年5月15日第三小法廷判決，最高裁昭和56年4月20日第二小法廷判決の事案は，いずれもサブリース契約とは事案を異にするものである。

3 我が国において長年にわたり発展してきた借地借家法は，社会的弱者たる借地人や借家人を保護することに沿革を持ち，ひいてはそれが強行法規性につながっていることは否定できない。他方，時代のニーズに応じて新しく現れたこの種の共同事業方式は，そのような保護を必要としない関係者の間で，関係者の利益追求の思惑が一致して出現したものである。さらに，家賃が右肩上がりの時代にあって，満室保証の下に家賃収入を保証することにより，優良な物件を長期間にわたり一括して借り上げ，社会に提供することも組織的に行われ，現在はその後始末に悩む事業も多々見られる（もとより，いずれの場合であっても，そのような共同事業によって供用される不動産を現実に借り受ける転借人が，借地借家法32条1項の適用を受けて保護されるべきことは，当然である。）。そのような事業にあっては，一部の関係者の見込み違いや過剰な期待などは，ときとして避けることはできないのであって，それらは，基本的には，契約自由，私的自治の原則が支配する分野に属するものである（事業を策定するに当たり，長期にわたる自動増額特約の維持を可能と考えることが，市場経済原理の下で賢明な判断か否かの問題は，法律問題ではない。）。

もし，このような共同事業について，社会経済政策の立場などから，何らかの規制を行うことが必要というのであれば，それは本来立法府のみがよくなし得るところである。また，そのような見込み違いや過剰な期待が，長期的に一部の関係者に過大な負担を与えるときは，倒産法制の活用が避けられないこともあり得よう。なお，昭和50年代後半から昭和60年代初頭にかけては，土地建物信託による共同事業方式が推進された時代もある（これは，信託法制の不備などもあり，結局は主

流の方式とはならなかった。) であって、サブリース契約が建物賃貸借契約の法形式を採っていることを理由に、借地借家法 32 条 1 項の適用を認めるというのは、この点からも現実に即したものとはいえない。

4 そのような立法上の手当てもない中において、仮にこのような共同事業契約の内容が著しく現実の事情に合わなくなり、その是正が是非とも必要とされるような場合(例えば天災など)、援用し得る考え方として想定されるのは、例えば、すべての契約に内在する「事情変更の原則」であって、その結果、当事者間の利益配分条項の一部である賃料自動増額特約の有効性を見直しを求められる場合があり得よう。そのような場合には、見直しの対象は、賃料自動増額特約のみならず、当該共同事業に係る他の利益配分に関連する合意等にも及ぶものというべきである。例えば、賃貸ビルの建築資金に係る金融機関の融資条件がサブリース契約の内容と密接にリンクしている場合(賃貸ビル事業者から土地及び賃貸ビル所有者への賃料の支払が、金融機関の指定振込先に対して行われ、ここからの定期的な引落しにより融資金の分割返済が行われる場合など、融資契約が実質的にサブリース契約と不可分一体となっているような場合がこれに当たる。)には、当該融資契約も事情変更の原則により見直されることもあり得よう。

5 これを要するに、借地借家法 32 条 1 項は強行法規であるから、共同事業であるサブリース契約(優良不動産物件を確保するための満室保証による一括長期借上げ事業なども含む。)に対しても、当然に適用されるというのは、余りに立法の沿革に沿わぬ考え方といわねばならない。もし、契約の方式が、別の方式、例えば関係者間の組合契約といったもので締結されているのであれば、その適用はないのであろうか。また、例えば満室保証をしたものの、長期間にわたり予定した賃料で借り手がつかない場合は、その適用はどうなるのであろうか。私の考えでは、いずれの契約方式によっても、内在する実質問題は「事業関係者間の利益配分」という

同一の問題なのである。

6 このような共同事業は、近年にあっては、長期にわたる賃貸用の不動産物件を相当な規模で社会に供給する役割を果たしてきたのであり、そのような社会のニーズに応える共同事業について、従来の借地借家法の強行法規性を単純に拡張適用するのは、現実的な司法の役割とはいえない。それらは、従来の判例で想定していなかった新しい事業形態なのであり、単純な拡張解釈は、共同事業という新しい事象に無用のひずみと混乱を生じさせる結果を招来する。換言すると、形式的な契約分類によって、借地借家法32条1項を適用することは、いわば強制解合いを共同事業契約の一部についてのみ行うことを可能にするもので、事実上「木を見て森を見ず」の結果をもたらすことにもなりかねないのである。

7 多数意見が引用する最高裁平成15年10月21日第三小法廷判決は、一方においてサブリース契約においても借地借家法32条1項の適用は排除されないとしつつ、他方では賃料減額請求の当否及び相当賃料額の判断に当たっては、関係事情等を十分に考慮すべきであるとしているので、具体的な事案の解決にあっては妥当な結果が導かれるとの考えに立つもののようであるが、同項の強行法規性をよりどころにするのであれば、後段は首尾一貫した論理展開とはいえない。それはそもそも強行法規と呼ぶには適さないものである。一方において強行法規といいながら、賃料自動増額特約の存在を含めた関係事情を十分に考慮するというのは、一般にはなかなか理解しにくい考えといわねばならない。借地借家法32条1項の強行法規性を理由に差戻しを受けた下級審裁判所としては、賃料自動増額特約部分を無効とするだけでは、共同事業者に係る問題を適正に解決できないのであって、共同事業者すべてが納得するような合理的な解決のためには難解な作業を背負い込む可能性がある。

以上から、共同事業たるサブリース契約ないし類似の契約の一部が不動産の賃貸借契約の方式によっているからといって借地借家法32条1項が適用されるとすることは妥当でなく、本件において原審が認定した事実関係に照らすと、少なくとも、本件契約における賃料不減額の特約について事情変更の原則を適用すべき事情があるとは認められず、上告人の賃料減額請求権の行使を認めなかった原審の判断は結論において相当であって、本件上告は理由がないものとして棄却すれば足りると考える。

(裁判長裁判官 津野 修 裁判官 福田 博 裁判官 北川弘治 裁判官 梶谷
 玄 裁判官 滝井繁男)