



サブリース保証賃料への最高裁判断...三井物産・千倉書房事件

平成2年に東京都港区六本木の千倉書房所有の2745㎡の土地にサブリース前提のビル建築計画が始動します。平成3年7月にはサブリース事業者による賃貸条件コンペが行われます。

最低賃料保証額月額(以下「賃料」)は日本ランディック・住友不動産・三井物産がいずれも9400万円台で応札。千倉書房は三井物産に絞って交渉し、平成3年10月に両者覚書により最低保証敷金(以下「敷金」)19億円賃料9445万円と定まります。

平成4年4月に物産は敷金17億円賃料7422万円にするよう要望し所有者は受け入れます。平成4年5月にビルは着工します。

平成4年7月以降にも物産は様々な要求を出して交渉を続け、平成5年2月に敷金17億円賃料7428万円期間20年の建物賃貸借契約を締結しました。

平成6年1月に敷金3億円賃料3336万円とし期間を20年から10年に短縮するように要求し千倉書房はこの要求を突っぱねます。

平成6年4月のビル完成引渡を目前にし賃貸借面積を縮小し敷金17億円賃料6916万円とするとともに、平成7年6月までを暫定期間としてこの間は賃料5200万円に敷金当面10億円と定め建物引渡により賃貸借が開始します。暫定期間内に当事者間での新たな合意ができなければ本来の条件に戻るとなっています。

しかし新合意ができないまま暫定期間が経過しますが物産は5200万円の暫定賃料の支払いを続け敷金差額も払いません。

物産は敷金3億円賃料3336万円であること、千倉書房は敷金17億円賃料6916万円であることの確認を求め裁判を起します。

平成14年9月12日に最高裁が決定を下し千倉書房勝利が確定しました。新聞でも大きく報道されたサブリース裁判です。

賃料減額請求をしたのか

この賃貸借契約書には賃料を協議の上で値下げできる条項がありました。また借地借家法には近隣賃料の値下がり等により契約条件の如何にかかわらず賃借人は賃料減額請求ができるという賃料減額請求権が定められておりこれは強行規定です。

物産は契約書にもとづき「賃料改訂協議の申入」をしていますが協議は不成立です。そこで「協議の申入」をしたことは賃料減額請求をしたことであり、当然に家賃は引き下げられた、と請求します。千倉書房は「協議の申入」を受けただけであり家賃減額請求は受けておらず、暫定期間経過により本来の賃料に戻ったと主張します。

高裁と最高裁は千倉書房の言い分を認めました。物産は賃料減額請求をしていないのだから賃料減額はなしとしました。

「協議の申入」ではなく「減

額請求する」と通知していれば結果は違ったかもしれません。

サブリース保証賃料の裁判

賃料下落で大幅逆ザヤとなり賃料引下げを求めるサブリース裁判が幾つも進行中です。

論点はこのようなサブリース契約であっても賃料減額請求ができるのか、ということです。

建物賃貸借契約ならば「賃料は値下げしない」という契約条項になっていても、賃料減額請求権により賃借人が請求すれば家賃が引き下げられます。裁判所が決めるのは「幾らまで引き下げるべきか」ということだけであり引き下げは当然なのです。

ビル所有者は「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」と主張します。

今回の最高裁の判断は大きな注目を集めました。論点の「賃貸借契約か事業契約か」の判断をしていません。そのためサブリース問題についての結論にはなりません。来年にはこの判断を行う最高裁の判断がでます。実務に大きな影響があります。

なお現在では定期借家制度を活用すれば賃料減額請求権を排除することができます。