

# 松岡ゼミ・山本ゼミ対抗ディベート

2007年1月10日実施予定

## 1. ケース

(1) Xは、百貨小売業、飲食店等の経営を目的とする株式会社である。

(2) 1991年5月11日に、XはYと、駐車場付建物（スーパーマーケット用店舗）を目的とする賃貸借契約の予約が締結された。これは、Y所有の土地甲上に、Yが、Xの指定する仕様により建築する建物を建ててXが賃借し、その残りの土地はXが駐車場として賃借すること、その建物部分の賃料は坪あたり5000円とし、駐車場部分の賃料は、1台あたり4000円で駐車台数は150台程度とすることを目的としたものであり、その予約の内容は、(5)に掲げるものと同旨である。

(3) その後、1993年6月29日に、Yは、Xの指定する仕様にしたがい、建物乙を建築し、同年7月12日に、建物乙および駐車場部分をXに引き渡した。建物乙は、汎用性に乏しい大型特殊建物なので、契約期間の満了時に仮に更新拒絶ができたとしても、新しい借主となりうるのはXに類するスーパーマーケット業者以外には考えにくく、しかも、2億円以上の改修費用を投下せざるをえないものであった。

(4) 建物乙の建築費は5億8000万円（うち駐車場整備費は3000万円）であり、その延床面積は3960平方メートル（1200坪）、駐車場の収容台数は150台となった。

(5) 1993年7月12日に、XとYは、次の約定による駐車場付建物賃貸借契約（「本件賃貸借契約」という）を締結した。

- ①使用目的 Xの経営するスーパーマーケット
- ②期 間 1993年7月12日から平成2013年7月11日までの20年間とする。
- ③更 新 期間満了の場合は、協議のうえ更新することができる。
- ④賃 料 月額660万円（建物乙部分の賃料は600万円であり、駐車場部分は60万円）
- ⑤支払方法 毎月末日限り翌月分を支払う。
- ⑥賃料改定 賃料は3年ごとに改定するものとし、初回改定時には前期記載の賃料の5%を増額する。その後3年ごとの賃料改定時には最低3%以上を増額するものとし、5%以上をめぐりに土地甲に対する公租公課、経済情勢の変動等を考慮し、双方協議の上定める（「本件賃料改定条項」という）。
- ⑦諸費用の負担 Yは、建物乙および土地甲についての公租公課を負担する。Xは、建物乙と本件駐車場の使用に関して生ずる水道・ガス・電気の使用料、町会費、衛生費、諸設備の保守費、その他の使用上の一切の費用を負担する。
- ⑧補修等 Yは、建物乙の本体部分、外構、本件駐車場の補修に要する費用を負担する。ただし、上記部分がXの責めに帰すべき事由により破損したときは、その補修費はXの負担とする。Xは、建物乙のうち、その他の部分の補修に要する費用を負担する。
- ⑨敷 金 3000万円
- ⑩建設協力金 6億円とし、Yは、1994年から2013年まで、毎年7月末日限り、3000万円ずつを、年3パーセントの利息を付してXに分割返済する。

(6) Xは、Yに対し、1993年7月末日までに敷金および建設協力金全額を支払ったほか、その後も約定どおり賃料を支払っている。

(7) ところが、その後、地価が急落し、1996年5月には、土地甲周辺の地価は、1993年ころに比べ約半分に下落したほか、Xの営業も不振に陥り、周辺にある同種の大型商業施設の建物賃料も1993年ころに比

べて25%程度下落したことから、Xは、Yに対し、賃料の大幅減額を求めた。しかし、Yはこれを拒否し、本件賃料改定条項どおり、1996年8月1日以降は693万円の賃料を支払うよう求めた。

(8) そこで、Xは、1996年7月1日に到達した書面で、本件賃貸借の賃料を、1996年8月1日以降、従前の月額660万円から月額560万円に減額する旨の意思表示をした上で、賃料減額の調停を申し立てたが、1998年7月19日に、不成立により終了した。

(9) 1998年7月20日に、Xは、Yを相手に、相当代額が560万円に減額されていることの確認を求めて訴えを提起した。なお、訴訟係属中に、Yは、Xに対して、建設協力金の利率3パーセントを下げてもらえば相応の賃料減額に応じる和解をしてもよいとの申出をしたが、Xは、3パーセントは、契約締結当時の金融機関からの借入れの一般的な利率より低く抑えているので、さらに下げるわけにはいかないとしてYの申出を拒絶し、和解は成立しなかった。

## 2. 参考資料

### 1) 必読判例

- (1) 最判平成15年10月21日民集57巻9号1213頁
- (2) 最判平成17年3月10日判時1894号14頁

### 2) 必読文献

- (1) 山本敬三『民法講義IV-1』（有斐閣・2005年）613～622頁
- (2) 吉政知広「判批：最判平成17年3月10日」民商法雑誌133巻1号198頁（2005年）

### 3) 参考文献

- (1) 清水俊彦「転貸目的の事業用建物賃貸借と借地借家法32条(上)(下)」NBL775号36頁・777号49頁（2004年）
- (2) 松岡久和「建物サブリース契約と借地借家法32条の適用」法学論叢154巻4=5=6号131頁（2004年）
- (3) 松岡久和「最高裁サブリース判決の方向性(上)(下)」金融法務事情1722号49頁・1723号131頁（2004年）
- (4) 内田貴「判批：最判平成15年10月21日」法学協会雑誌121巻12号147頁（2004年）
- (5) 松波重雄「判例解説：最判平成15年10月21日」ジュリスト1277号119頁（2004年）
- (6) 吉田克己「判批：最判平成16年6月29日」判例タイムズ1173号109頁（2005年）
- (7) 近江幸治「『サブリース問題』再論」早稲田法学80巻3号21頁（2005年）
- (8) 山本敬三「借地借家法による賃料増減規制の意義と判断構造——『強行法規』の意味と契約規制としての特質」潮見佳男=山本敬三=森田宏樹編『特別法と民法法理』（有斐閣・2006年）153頁