

松岡ゼミ・山本ゼミ対抗ディベート

2016年11月16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) 2010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月額5000円とし、駐車場部分の賃料は、1台分あたり月額1000円で駐車台数は1000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、下記の(5)に掲げるものと同旨である。

(3) その後、2011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に類する大型の百貨小売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8000万円）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1000台となった。

(5) 2011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 | 2011年7月12日から2031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700万円（建物乙部分の賃料は600万円であり、駐車場部分は100万円） |
| 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1%を増額する。その後3年ごとの賃料改定時には最低1%以上を増額するものとし、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、自治会費、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 | 7000万円 |
| ⑩建設協力金 | Xは建設協力金としてYに3億円を預託する。Yは、2021年から2031年まで、毎年7月末日限り、3000万円ずつを利息を付さずにXに分割返済する。 |

(6) Xは、Yに対し、2011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、2014年5月には、土地甲周辺の地価は、2011年ころに比べ30%下落したほか、競合店の出現と不景気による消費低迷によって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2011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、賃料を減額されては建築費にあてるために借り入れた2億8000万円の元利金の返済が困難になると主張してXの減額請求を拒否し、本件賃料改定条項どおり、2014年8月1日以降は707万円の賃料を支払うよう求めた。

(8) そこで、Xは、2015年7月1日に到達した書面で、本件賃貸借の賃料を、2015年8月1日以降、従前の月額700万円から25%減の月額525万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、不調に終わった。

(9) そこで、2016年4月1日に、Xは、Yを相手に、相当賃料額が525万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。

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) 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）
- (3) 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）
- (4) 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）
- (5) 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）
- (6) 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
- (7) 松岡久和「不動産事業と建物賃貸借——サブリース判決の功罪」松尾弘=山野目章夫編『不動産賃貸借の課題と展望』（商事法務、2012年）361頁