

速報重要判例解説
【No.2003-006】

地代等自動改定特約と借地借家法11条1項

【文献番号】	28081749
【文献種別】	判決／最高裁判所第一小法廷（上告審）
【判決年月日】	平成15年 6月12日
【事件番号】	平成14年（受）第689号
【事件名】	土地賃料改定請求控訴、同附帯控訴事件
【裁判結果】	一部破棄自判、一部破棄差戻し
【裁判官】	甲斐中辰夫 深沢武久 横尾和子 泉徳治 島田仁郎
【参照法令】	借地借家法11条

《本件判決についての解説》

1. 事実の概要

(1) X（原告・被控訴人・上告人）は、大規模小売店舗用建物を建設して訴外Aの店舗を誘致することを計画し、昭和62年7月1日、その敷地の一部として、Y（被告・控訴人・被上告人）との間において、Yの所有する本件各土地を、賃借期間を同月20日から35年間として借り受ける旨の本件賃貸借契約を締結した。

(2) Y及びXは、本件賃貸借契約を締結するに際し、Yの税務上の負担を考慮して、権利金や敷金の授受をせず、本件各土地の地代については、昭和62年7月20日からXが本件各土地上に建築する建物をAに賃貸してその賃料を受領するまでの間は月額249万2900円とし、それ以降本件賃貸借契約の期間が満了するまでの間は月額633万1666円（本件各土地の価格を1坪当たり500万円と評価し、その8%相当額の12分の1に当たる金額）とすることを合意するとともに、「但し、本賃料は3年毎に見直すこととし、第1回目の見直し時は当初賃料の15%増、次回以降は3年毎に10%増額する。」という内容の本件増額特約を合意し、さらに、これらの合意につき、「但し、物価の変動、土地、建物に対する公租公課の増減、その他経済状態の変化によりY・Xが別途協議するものとする。」という内容の本件別途協議条項を加えた。

(3) 本件賃貸借契約が締結された昭和62年7月当時は、いわゆるバブル経済の崩壊前であって、本件各土地を含む東京都23区内の土地の価格は急激な上昇を続けていた。したがって、当事者双方は、本件賃貸借契約とともに本件増額特約を締結した際、本件増額特約によって、その後の地代の上昇を一定の割合に固定して、地代をめぐる紛争の発生を防止し、企業としての経済活動に資するものにしようとしたものであった。

(4) ところが、本件各土地の1㎡当たりの価格は、昭和62年7月1日には345万円であったところ、平成3年7月1日には367万円に上昇したものの、平成6年7月1日には202万円に下落し、さらに、平成9年7月1日には126万円に下落した。

(5) Xは、Yに対し、前記約定に従って、昭和62年7月20日から昭和63年6月30日までの間は、月額249万2900円の地代を支払い、XがAより建物質料を受領した同年7月1日以降は、月額633万1666円の地代を支払った。

(6) その後、本件各土地の地代月額、本件増額特約に従って、3年後の平成3年7月1日には15%増額して728万1416円に改定され、さらに、3年後の平成6年7月1日には10%増額して800万9557円に改定され、Xは、これらの地代をYに対して支払った。

しかし、その3年後の平成9年7月1日には、Xは、地価の下落を考慮すると地代を更に10%増額するのはもはや不合理であると判断し、同日以降も、Yに対し、従前どおりの地代（月額800万9557円）の支払を続け、Yも特段の異議を述べなかった。

(7) さらに、Xは、Yに対し、平成9年12月24日、本件各土地の地代を20%減額して月額640万7646円とするよう請求した。しかし、Yは、これを拒否した。

(8) 他方、Yは、Xに対し、平成10年10月12日ころ、平成9年7月1日以降の本件各土地の地代は従前の地代である月額800万9557円を10%増額した月額881万0512円になったので、その差額分(15か月分で合計1201万4325円)を至急支払うよう催告した。しかし、Xは、これを拒否し、かえって、平成10年12月分からは、従前の地代を20%減額した額を本件各土地の地代としてYに支払うようになった。

そこで、Xは、Yに対し、本件各土地の地代が平成9年12月25日以降、月額640万7646円であることの確認を求めて本訴を提起し、他方、Yは、Xに対し、本件各土地の地代が平成9年7月1日以降本件増額特約が適用されることによって増額された月額881万0512円であることの確認を求めた。

(9) 前記事実関係の下において、第1審(民集57巻6号614頁)は、Xの請求を一部認容し、Yの請求を棄却した。これに対して、Yが控訴し、Xが附帯控訴したところ、原審(民集57巻6号627頁)は、「本件増額特約は、昭和63年7月1日から3年ごとに本件各土地の地代を一定の割合で自動的に増額させる趣旨の約定であり、本件別途協議条項は、そのような地代自動増額改定特約を適用すると、同条項に掲げる経済状態の変化等により、本件各土地の地代が著しく不相当となる(借地借家法11条1項にいう「不相当となったとき」では足りない。)ときに、その特約の効力を失わせ、まず当事者双方の協議により、最終的には裁判の確定により、相当な地代の額を定めることとした約定であると解すべきである。」「本件各土地の平成9年7月1日の時点における継続地代の適正額についての第1審の鑑定結果は月額785万8000円であり、本件増額特約を適用した地代の月額881万0512円は、その1.12倍にとどまる。」「以上の事実を考慮すると、平成9年7月1日時点において、本件各土地の地代が著しく不相当になったとまではいえないから、本件増額特約が失効したと断じることとはできない……から、Xは、本件各土地につき、借地借家法11条1項に基づく地代減額請求をすることはできない」、と判示して、Yの控訴を認容した。Xより上告。最高裁は、以下のように判示して、一部破棄自判し、増額特約を有効とした上で、適正な賃料額につき審理のやり直しを命じて一部破棄差戻した。

2. 判決の要旨

「(1) 建物の所有を目的とする土地の賃貸借契約の当事者は、従前の地代等が、土地に対する租税その他の公課の増減により、土地の価格の上昇若しくは低下その他の経済事情の変動により、又は近傍類似の土地の地代等に比較して不相当となったときは、借地借家法11条1項の定めるところにより、地代等の増減請求権を行使することができる。これは、長期的、継続的な借地関係では、一度約定された地代等が経済事情の変動等により不相当となることも予想されるので、公平の観点から、当事者がその変化に応じて地代等の増減を請求できるようにしたものとして解するのが相当である。この規定は、地代等不増額の特約がある場合を除き、契約の条件にかかわらず、地代等増減請求権を行使できるとしているのであるから、強行法規としての実質を持つものである(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頁参照)。

(2) 他方、地代等の額の決定は、本来当事者の自由な合意にゆだねられているのであるから、当事者は、将来の地代等の額をあらかじめ定める内容の特約を締結することもできるというべきである。そして、地代等改定をめぐる協議の煩わしさを避けて紛争の発生を未然に防止するため、一定の基準に基づいて将来の地代等を自動的に決定していくという地代等自動改定特約についても、基本的には同様に考えることができる。

(3) そして、地代等自動改定特約は、その地代等改定基準が借地借家法11条1項の規定する経済事情の変動等を示す指標に基づく相当なものである場合には、その効力を認めることができる。

しかし、当初は効力が認められるべきであった地代等自動改定特約であっても、その地代等改定基準を定めるに当たって基礎となっていた事情が失われることにより、同特約によって地代等の額を定めることが借地借家法11条1項の規定の趣旨に照らして不相当なものとなった場合には、同特約の適用を争う当事者はもはや同特約に拘束されず、これを適用して地代等改定の効果が生ずるとすることはできない。また、このような事情の下においては、

当事者は、同項に基づく地代等増減請求権の行使を同特約によって妨げられるものではない。

(4) これを本件についてみると、本件各土地の地代がもともと本件各土地の価格の8%相当額の1/2分の1として定められたこと、また、本件賃貸借契約が締結された昭和62年7月当時は、いわゆるバブル経済の崩壊前であって、本件各土地を含む東京都23区内の土地の価格は急激な上昇を続けていたことを併せて考えると、土地の価格が将来的にも大幅な上昇を続けると見込まれるような経済情勢の下で、時の経過に従って地代の額が上昇していくことを前提として、3年ごとに地代を10%増額するなどの内容を定めた本件増額特約は、そのような経済情勢の下においては、相当な地代改定基準を定めたものとして、その効力を否定することはできない。しかし、土地の価格の動向が下落に転じた後の時点においては、上記の地代改定基準を定めるに当たって基礎となっていた事情が失われることにより、本件増額特約によって地代の額を定めることは、借地借家法11条1項の規定の趣旨に照らして不当なものとなったというべきである。したがって、土地の価格の動向が既に下落に転じ、当初の半額以下になった平成9年7月1日の時点においては、本件増額特約の適用を争うXは、もはや同特約に拘束されず、これを適用して地代増額の効果が生じたということとはできない。また、このような事情の下では、同年12月24日の時点において、Xは、借地借家法11条1項に基づく地代減額請求権を行使することに妨げはないものというべきである。」

3. 本件判決についてのコメント

(1) 賃料自動改定特約の意義

本件判決の事案では、「賃料は3年毎に見直すこととし、第1回目の見直し時は当初賃料の15%増、次回以降は3年毎に10%増額する」という内容の賃料自動改定特約の効力が問題となった。

賃料自動改定（本件では増額）特約は、賃料改定をめぐる協議の煩わしさやトラブルを未然に防止し、経済的にも時間的にも割の合わない裁判手続の利用を回避する意図も含めて、一定の基準に基づいて従来の賃料を自動的に決定していく特約である（注1）。その種別としては（注2）、①賃料鑑定特約（「当事者間に協議にもかかわらず本件土地の賃料の額につき合意が成立しなかった場合には、……の鑑定結果に従って賃料を改定する」旨定めるもの。東京地判昭和50年5月28日判時800号78頁）、②運賃変動自動改定特約（「東京・大阪間の二等旅客運賃額に変動があった場合には、それに比例して自動的に増減する」旨、定めるもの。東京地判昭和45年2月13日判時613号77頁）、③物価変動自動改定特約（「本件土地の賃料は、毎年、……に公表される物価指数の変動率に応じて増減する」旨の特約。東京高判昭和56年10月20日判タ459号64頁）、④定額自動改定特約（「2年2ヶ月後に家賃を20万円から30万円にする」（50%の増額）特約。東京地判平成1年9月5日判時1352号90頁）、⑤定率自動改定特約（「当事者は、本件土地の賃料につき、2年ごとに、5%の割合で増額する」旨の特約。大阪地判昭和50年8月13日判タ333号303頁、東京地判昭和55年4月14日判時982号134頁、東京地判昭和56年7月22日判時1030号60頁・家賃を毎年8%増額する旨の特約）、⑥路線価変動自動改定特約（「当事者は、……の本件土地の路線価に変動があった場合には、その増減率に従って賃料を増減する」旨の特約。神戸地判平成1年12月26日判時1358号125頁、東京地判平成3年3月29日判時1391号152頁・判タ762号172頁）、⑦固定資産税変動自動改定特約（「当事者は、……本件土地の固定資産税・都市計画税の変動があった場合には、その増減率に従って賃料を増減する」旨の特約。札幌地判昭和52年3月30日判タ365号306頁）、等がある。本件判決の地代自動増額特約は、「3年ごとに地代を10%増額する」ものであるから、上記⑤の定率型自動改定特約に当たる。

かつては、借家の事案であるが、「もし特約が有効であるとすると、賃貸人は、同条（旧借家法7条）の要件がなくても、賃料増額の請求ができ、賃借人は、その値上額に拘束される結果になり、これでは、賃借人の利益が無視されるばかりか、同条の規定の存在価値がなくなってしまう」として、旧借家法7条は、「賃料を当然増額する特約の存在を一切認めない趣旨であると解される」とした裁判例もあった（注3）。しかし、多くの裁判例は、以下の（2）においてみるように、賃料自動改定特約を原則として有効としている。また、平成3年の借地借家法改正をめぐる議論の中で、特約の定める「基準」が相当なものである場合には自動改定特約の効力を明文で認めようとする考え方が提示されたが、どのような基準であれば相当といえるかを法文上で明確に示すことの困難さなどから、結局その構想は見送られ、この特約をめぐる問題の解決は、その後の裁判例の積み重ねに委ねられた（注4）。

本件判決が引用する最3小判昭和31年5月15日（民集10巻5号496頁）は、「賃料名義の額については銭湯の騰落、経費の増減、浴客の多寡等に応じてこれを改訂するものとし、一年毎に両当事者協議の上これを決定すべき旨」の特約につき、旧借家法7「条は契約の条件いかににかかわらず借家契約にこれを適用すべき強行法規であることは疑なく、右の如き約定によってその適用を排除することをえない」とする。また、最2小判昭和56年4月20日（民集35巻3号656頁）は、「土地の賃貸借契約の当事者は、従前の賃料が公租公課の増減その他の事由により不相当となるに至ったときは、借地法12条1項の定めるところにより、賃料の増減請求権を行使することができる」ところ、右の規定は強行法規であって、（賃料については公租公課の増加に応じ上告人と被上告人とが協議して定める）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（注5）。また、学説も、その多くが、減額請求制度が強行法規的性格を有することを承認してきた（注6）が、近時、サブリース契約に借地借家法32条の適用があるかどうかとの関係で、同条は強行法規でない主張するものも現れていた（注7）。

本件判決は、以上の判決を引用して、まず、借地借家法11条1項の地代増減請求権が強行法規であることを確認する。その上で、同条の制約の範囲内で（つまり、賃借人にだけ一方的に不利益をもたらすものではなく、片面的強行規定である借地借家法11条1項に反しないという理由で）賃料自動改定特約が原則として有効であることを、最高裁として初めて明らかにした（注8）。

なお、本件判決自体は、借地借家法11条1項の地代増減請求権行使の事案であるが、右の賃料自動改定特約の有効性に関する説示は、建物賃貸借で同種の賃料自動改定特約が用いられ、借地借家法11条1項と同趣旨の同法32条の賃料増減請求権が行使される事案にも妥当するものと考えられる。

（2）賃料自動「増額」改定特約と事情の変更

本件で問題とされた借地借家法11条1項は、地代増減請求権発生要件として次の三つを挙げる。第一に、「土地に対する租税その他の公課の増減」、第二に、「土地の価格の上昇若しくは低下その他の経済事情の変動」、第三に、「近傍類似の土地の地代等に比較して不相当となったとき」である。これらは、同条に基づき増減請求をなす側が主張・立証責任を負う（注9）。しかし、本件のような地代増額特約が締結された場合には、「相手方から、その条項による賃料の増額を不相当とする特別の事情の主張、立証があった場合には、その条項の効力は失われるものと解すべきである。その意味で、この契約条項は、賃料の改定の時期及び改定率に関する主張、立証責任を定率増額を望まない側に転換したものである」（注10）。

本件原審判決は、本件土地賃貸借契約締結時の昭和62年から平成6年までの消費者物価指数・卸売物価指数の上昇が軽微であること、平成6年度から9年までの間の固定資産税・都市計画税の合計額が40パーセント上昇していること、にもかかわらず賃料増額請求のなされた平成9年7月1日時点の適正賃料額と特約適用時の賃料額との差が1.12倍にとどまることを指摘し、たとえ、本件土地の価格が平成3年以降下落していても、以上の事情に鑑みれば、平成9年7月1日時点で、本件土地の地代が「著しく不相当」になったとはいえないと結論づけた（注11）。

これに対し、最高裁は、本件地代増額特約が効力を失うためには、借地借家法11条1項の規定の趣旨に照らして単に「不相当」になれば、拘束力を失うとしている。具体的には、「3年ごとに地代を10%増額する」本件増額特約は、「本件各土地の1㎡当たりの価格は、昭和62年7月1日には345万円であったところ、平成3年7月1日には367万円に上昇したものの、平成6年7月1日には202万円に下落し、さらに、平成9年7月1日には126万円に下落した」という認定事実の下では、「土地の価格の動向が既に下落に転じ、当初の半分以上になった平成9年7月1日の時点」で、「上記の地代改定基準を定めるに当たって基礎となっていた事情」、すなわち「土地の価格が将来的にも大幅な上昇を続けると見込まれるような経済情勢の下で、時の経過に従って地代の額が上昇していく」という前提事情「が失われることにより」、本件増額特約は、「借地借家法11条1項の規定の趣旨に照らして不相当とな」ったため、効力を失ったのである。鑑定による賃料額と増額特約による場合の賃料との比率等、原審判決の列挙する事情は、本件増額特約を「著しく不相当」とあるというためには不十分であるが、「不相当」となったということの妨げにはならない。原

審の判断が破棄されたのは、借地借家法11条1項にない「著しく」の要件を付加したからであろう。

以上をより一般化すれば、本件判決は、《当初地価の継続的な上昇を前提として締結された「地代を10%自動的に増額する」地代自動「増額」特約は、土地の価格の下落が特約締結時の50%を超えれば拘束力を失う》、という判断を示したものといえる。

これまでに賃料自動改定特約を有効と解した裁判例は、(i)借地借家法の賃料増減請求権の規定によらずに、事情変更の原則を適用して減額請求の可否を論じるものと、(ii)借地借家法11条ないし32条の賃料増減請求権に基づき、減額請求の可否と論じるものとに分かれる。前者は、(i)(ア)自動改定特約締結当時の基礎となった事情の変更を認めて特約どおりの賃料の増減を認めなかったもの、および、(i)(イ)事情の変更を認めず特約の効力を維持したもの、とに分かれる。また、後者は、(ii)(ア)特約の効力が事情の変更により失われたとして増減を認めなかったもの、および、(ii)(イ)賃料自動改定特約の効力を維持して賃料の改定(増減)をみとめたもの、とに区分される。なお、ここでは、土地賃貸借と、サブリースではない建物賃貸借で賃料自動改定特約が用いられたもののみを取りあげ、サブリースに関する裁判例は別途後述の(3)で改めて触れる。

事情変更の原則を適用して、賃料増減の可否を論じる裁判例のうち、(i)(ア)自動改定特約締結当時の基礎となった事情の変更を認めて特約どおりの賃料の増減を認めなかったものとして、[1]札幌地判昭和52年3月30日判タ365号306頁(固定資産税評価額が変動すれば、評価額の1000分の12.7の比率で地代が自動的に改定される特約につき、評価額が当初の8.72倍となった)、[2]名古屋地判昭和58年3月14日判時1084号107頁(固定資産税額等の増減により地代が自動的に改定される特約につき、契約当初から毎年20パーセント以上租税が上昇し、地代の上昇は当初の10倍に達した)、[3]東京地判平成3年3月29日判時1391号152頁・判タ768号172頁(土地路線価の増減に応じて地代も増減する)旨の自動改定特約で、昭和63年以降の急激な路線価の上昇(昭和63年次に前年比で99パーセント以上、昭和63年から平成2年の3年間で約5倍)により、基礎となった事情が失われた(注12))、[4]東京地判平成10年2月26日判時1653号124頁(借地の賃料を「固定資産税評価額の増額割合に応じて増額する」旨の自動改定特約が、平成5年度から8年度までの間に約7倍に固定資産税が増額されたことを理由に、予見可能性なしとして効力を失ったとされた)、[4-b]東京高判平成10年9月29日東京高民時報49巻18頁(「賃料及び共益費が3年後に自動的に9パーセント増額される」賃料自動増額特約は、バブル経済崩壊後の経済事情の変動や同種ビルの賃料水準との比較において不合理な結果になるものというべきであるから、事情変更の原則により3年後の賃料の改訂に当たっては適用されない)、等がある。

他方、(i)(イ)事情の変更を認めず特約の効力を維持したものとして、[5]東京地判平成11年1月26日判時1329号170頁(和解時になされた「更新の際には賃料を6パーセント値上げする」という改定特約の効力は、昭和59年から62年までの建物の賃料上昇の程度では失われぬ)、[6]東京地判平成10年8月27日判時1655号138頁(サブリースでない建物賃貸借で、「賃料を3年ごとに15パーセント増額する」旨の賃料自動増額特約につき、特約の適用がないときの相当賃料と特約適用時の賃料に大きな差異がなく、バブル経済崩壊後も特約はなお有効である)、およびその控訴審である[7]東京高判平成11年10月6日金判1079号26頁(賃貸借契約締結が昭和60年4月で地価高騰の以前であったこと、保証金の返還を11年目から行うことに同意し、バブル経済の絶頂期にも15パーセントを超える増額を要求できなかったこと等の事情を重視)、等がある。

次に、旧借地法12条・旧借家法7条および借地借家法11条1項・32条1項に依拠して賃料増減の可否を論じるもののうち、(ii)(ア)特約の効力が事情の変更により失われたとして増減を認めなかったものとして、[8]東京地判平成9年1月31日判タ952号220頁(「3年ごとに賃料を15パーセント増額する」自動改定特約が、平成3年から8年までの都内の賃料相場下落と建物の管理・修繕義務の不履行から効力を失ったとした)、[8-b]福岡高判平成10年7月30日判タ1014号267頁(「3年経過ごとに7%増額する」旨の家賃(建物賃貸借)自動増額特約につき、平成4年から同7年までに全国商業地価が20%前後下落しており、経済情勢の著しい変動に該当する)、等がある。

他方、(ii)(イ)賃料自動改定特約の効力を維持して賃料の改定(増減)を認めたものとして、[9]札幌高判昭和54年10月15日判タ403号120頁(土地の価格も毎年相当

の割合で上昇しているから、「公課金増額の比率に乘以賃料（地代）をその比率に応じて増額する」特約は、20%の増額では効力を維持する）、[10]大阪地判昭和62年4月16日判時1286号11頁（借地契約において、当該借地の固定資産税、都市計画税が増額されたときは増額分を従来の賃料に加算して支払う旨の自動増額特約は、約21パーセントの増額では、借地法12条に照らして不合理ではない）、[11]東京地判平成1年8月29日判時1348号96頁（地代を固定資産税の額の3倍とする自動改定（増減）特約。公租公課の上昇は商業用ビルへの建替えによるもので予見可能であり、かつ、賃料（地代）上昇の程度は昭和60年に前年の2.87倍にすぎない）、[12]神戸地判平成1年12月26日判タ734号176頁（当該借地に接する道路部分の毎年の路線価の増減率に応じて自動的に地代が増減する特約で、路線価は29パーセント強の上昇（注13））、[13]東京地判平成6年11月28日判時1544号73頁（借地契約において固定資産税の年額の3倍の12分の1を月額賃料とする自動改定特約で、固定資産税の急激な上昇が商業用建物の建築に伴うものであるなど経緯から、事情変更に関する賃借人の予測可能性ありとした。賃料の上昇率は、昭和63年に一挙に4倍になりその後の5年間で2.36倍に上昇）、等がある。また、建物賃貸借における「賃料は3年ごとに10パーセント増額する」旨の特約が、その割合を超えて増額はしない特約であると解釈され、賃借人のする借家法7条の賃料増額請求を排斥する裁判例（[14]東京地判平成5年8月30日判時1504号97頁）もある。

以上で列挙した裁判例の中で、本件判決と同様の「定率自動増額特約」を用いるものは、(i) (イ) の[4-b][5][6][7]と、(ii) (ア) の[8][8-b]、(ii) (イ) の[14]である。これらの事例では、土地の価格ないし賃料相場が上昇している局面では、これらの上昇率が増額特約の比率を超えていても、特約の率が賃料増額の上限を画することになる（[5][7][14]）。この場合には、「定率自動増額特約」は、かえって賃料上昇を抑制し、特約がおよそ「不相当」となることはない。他方、土地の価格ないし賃料相場が下降している局面では、増額特約を維持することは、当該賃貸借における賃料が相場に比較して「不相当」になりやすい（[4-b]、[6]および[8]）。本件判決は、まさにバブル経済が崩壊後に土地価格が半減した状況下で、継続的な土地価格上昇を前提とした地代増額特約の前提が失われ、特約に基づく地代が「不相当」となったと判断されたわけである。

他方、上記以外の裁判例で、定率自動増額特約ではなく固定資産税変動自動「増額」改定特約（(i) (ア) の[4]、(ii) (イ) の[9]）を採用するものは、土地価格等の下降局面で同特約を維持して地代等の上昇を認めると、地代・賃料の乖離が著しくなり、「不相当」となる可能性を内包する。したがって、特約の型は異なるものの、本件判決の説示が妥当するものと考えられる。これに対し、固定資産税変動自動「増減」特約を採用する裁判例（(i) (ア) の[1][2][3]、(ii) (イ) の[13]）、および路線価変動自動「増減」改定特約を採用する裁判例（(i) (ア) の[3]、(ii) (イ) の[12]）では、地代・賃料算定の基礎となる固定資産税等が右肩上がりで上昇していく局面だけではなく、下降する局面も予想して特約を締結したとみる。よって、上昇局面のみを前提としていた本件判決の事案とは異なるため、本件判決の論理は当然には及ばないといえよう。

（３）サブリース契約をめぐる紛争に対する本件判決の影響

借地借家法の地代・賃料（「借賃」）増減請求権は、前提事情の変更を理由に契約内容の変更を認める点で事情変更の原則と共通するものの、ドラスティックな変化が生じていなくても賃料の増減を認めようとするものであり、また、条文上、予見可能性を要件としていない等の点で、事情変更の原則と異なっている（注14）。本件判決は、(ii) (ア) の類型に属する裁判例と同様、あくまで借地借家法11条1項の規定趣旨に照らして、本件増額特約に基づく賃料増減の可否を論じており（注15）、当事者の予見可能性等に言及していない等、借地借家法等の規定の趣旨によらずに事情変更の原則により可否を論じる(i)の類型とは、明らかに判断枠組みが異なっている。よって、本件判決は、事情変更の原則による賃料増減請求の可否まで、その射程が及ぶものと解する必要はない。

ところで、いわゆるバブル経済の時代、不動産業者が他人の所有する建物を一括して賃借し、それを他に転賃するというサブリース契約が盛んに行われた。サブリース契約では、建物所有者に収益の増加を保証するため、一定期間内の最低賃料保証と並んで、賃料自動改定（特に増額）特約が利用されることが多い。ところが、近時、地価の下落に伴う転賃賃料の低下から、特約の効力を否定し、賃借人から借地借家法32条1項に基づく賃料減額請求の訴訟が頻発するようになった（注16）。本件判決の「3年ごとに10パーセント増額する」旨の賃料自動「増額」改定特約は、サブリース契約においてもよくみられるものであるため、

本件判決の射程がサブリース契約にも及ぶかどうかを検討する必要がある（注17）。

（2）において検討したのと同様、賃料自動改定特約を伴うサブリース契約の事案でも、（iii）サブリース契約には借地借家法32条1項の適用がなく、事情変更の原則を適用して減額請求の可否を論じるものと、（iv）借地借家法11条ないし32条の賃料増減請求権に基づき、減額請求の可否と論じるものに分けることが可能である。前者（iii）では、事情変更を認めて賃借人の賃料減額請求を認めたもの（（iii）（ア）とする）（注18）と、事情の変更がないとして減額請求を否定し、賃料自動改定特約を維持したもの（（iii）（イ））（注19）とがある。

しかし、先に（2）で検討した類型と異なり、サブリース契約では賃料自動「増額」改定特約のみで、減額請求の可否が決せられているわけではない。近時の裁判例では、サブリース契約の特殊性を強調し、サブリース契約には借地借家法32条の適用はなく、かつ、最低賃料保証によって、「経済事情の大幅な変動があった場合をも想定して、全契約期間中にわたる損益分配が定められて」賃借人・賃貸人「間の利益調整が図られて」いるから、事情変更の原則の適用もない、とするもの（類型v）がある（注20）。また、最近の裁判例では、借地借家法32条の適用を肯定するものの、サブリース契約の特殊性や信義則を理由に、賃料減額請求を否定ないし額を制限する傾向が看取される。具体的には、借地借家法32条の適用はあるが信義則からして賃料減額請求は許されないとするもの（類型（iv）（a））（注21）、借地借家法32条の適用はあるが、契約の特殊性からして減額請求は認められないとするもの（類型（iv）（b））（注22）、さらに、借地借家法32条の適用により減額請求を認めたが、減額幅の算定に際し契約の特殊性を考慮したもの（類型（iv）（c））（注23）、等がある。また、特に賃料自動改定特約に言及することなく、単に借地借家法32条1項の「不相当」の要件を満たさないとして、減額請求を否定するもの（類型（iv）（d））もある（注24）。以上、サブリース契約の裁判例の動向は、（2）で類型化したサブリース契約以外の事例ほど、単純化して整理することができない状況にある。

本件判決の地代等増額特約（定率自動増額特約）の解釈がサブリース契約に妥当するためには、本件判決で適用の前提とされている借地借家法11条1項と同趣旨の同法32条1項が、サブリース契約にも適用されることがまず前提となる。周知の通り、サブリース契約がそもそも借地借家法の適用される「賃貸借」であるかについては、学説上活発な議論がなされており、未だ決着をみていない（注25）。

地代等の増額請求では、サブリースのような最低賃料保証の合意はないから、地代等の自動「増額」改定特約が維持されるかどうかは、借地借家法12条1項ないし32条1項の要件（「不相当となったかどうか」）を充足するかどうかにかかっている。これに対し、サブリース契約では、例えば、20年間の賃貸借期間中に空室が出ても賃借人がその部分を補填して一定額の賃料が確保され、かつ賃料は右肩上がりに自動増額特約によって上昇していくということが、サブリース契約締結の前提となることが少なくない。この場合、賃料自動増額特約と、最低賃料保証の合意の双方が、サブリース契約の必要不可欠の構成要素となる。よって、本件判決における、「土地の価格がバブル経済の崩壊により当初の契約時より半分以上に下落したときは、地代自動増加特約の前提たる土地の価格等の前提事情がなくなり、特約の効力が失われる」という説示は、サブリース契約における賃料減額の可否をめぐる紛争においても、賃料自動増額改定特約の解釈に際して、一方の明確な基準として機能する余地がある。しかし、土地価格の下落等の事情に加えて、サブリース契約では、最低賃料保証の解釈が、減額請求の可否を決めるもう一方の重要な判断要素となってくるのである。

したがって、本件判決が、サブリース契約の賃料減額請求に直ちに妥当するかといえば、それは否である。しかしながら、「サブリースの長期の自動増額賃料約束は、賃料を本件ビルの新築のための借入金返済の原資とする目的で約定されたものであって、決して本（最高裁）判決の事案のごとく、地代改定をめぐる交渉の煩わしさを避ける目的で定めたものではない」（注26）としても、本件判決が、サブリース契約中の、本件事案と同種の賃料自動「増額」改定特約の解釈の指針となることは確かであろう。ただ、その有効性を解するにあたって、サブリース契約特有の最低賃料保証の存在により、借地借家法32条1項本文の「不相当となったとき」の解釈に際して、近傍同種の建物の賃料と単純に比較すべきでない、という主張も可能となる（注27）。もっとも、最低賃料保証の解釈とは別に、賃料自動改定特約が、改定賃料を転賃料の一定割合とするという自動「増減」改定特約（例、「転借人に転賃している転賃料の70パーセントの額を賃料とする」旨の特約（注28）である場合には、当事者は当然に賃料の減額まで予測していたといえるから、バブル経済の崩壊による

賃料の下落があっても、特約に基づいて当然に賃料の減額を請求しうることになる。サブリース契約固有の最低賃料保証の存在は、この解釈の妨げにはならないと解しうる（注29）。

サブリースをめぐる減額請求事件について、近々、最高裁の判断が下されるであろうとの新聞報道もなされている（注30）。本件判決の射程がより明確になるのも、そう遠いことではないようである。

（注1） 浅香紀久雄「賃料（地代）」稲葉威雄他編『新借地借家法講座① 総論・借地編1』（日本評論社・1998年）268頁。

（注2） 以下の分類は、基本的に升田純「賃料自動改定特約の利用価値（上・下）」判時1475号5頁、1477号3頁（1993年）以下のまとめによる。

（注3） 大阪地判昭和50年8月13日判タ332号303頁。他の裁判例として、東京地判昭和56年7月22日判時1030号60頁、京都地判昭和56年10月23日判タ466号148頁。

（注4） 原田純孝・民法判例レビュー（東京地判平成6年11月28日他判批）・判タ901号55頁（1996年）、稲葉威雄「借地・借家法改正の方向（8）」NBL395号31頁以下（1990年）、寺田逸郎「新借地借家法の解説（4）」NBL494号27頁（1991年）。

（注5） 既に、旧借地法12条に関して、大審院は強行法規であることを明示していた。大判昭和13年11月1日民集17巻2089頁。

（注6） 我妻栄『民法講義V 債権各論中巻1』（岩波書店・1956年）507頁、星野英一『借地・借家法』（法律学全集28）（有斐閣・1969年）249頁、米倉明・最判昭和56年4月20日判批・法協100巻6号181頁（1983年）等。

（注7） 野村豊弘「サブリース契約」稲葉威雄他編『新借地借家法講座③ 借家編』（日本評論社・1999年）379頁、鈴木祿弥「いわゆるサブリースの法的性質と賃料減額請求の可否」ジュリスト1151号90頁（1999年）。また、大島俊之・最判昭和56年4月20日判批・判タ472号91頁（1982年）も参照。

（注8） 原審判決は、別途協議条項を本件の自動増額特約と合わせて解釈している。本件判決の引用する最2小判昭和56年4月20日（民集35巻3号656頁）は、別途協議条項に基づく協議を経なくても、賃料増減請求は可能であることを明示している（升田・前出（注2）論文（上）判時1475号7頁）。仮に本件で当事者が別途の協議を経ないまま増減請求をしていたとしても、何ら地代の増額請求の妨げにはならない。別途協議条項については、最1小判昭和46年10月14日判時648号63頁も参照。同判決は、賃料自動改定特約の事案ではないことに注意を要する。

（注9） 借地借家法32条についてであるが、升田純『賃貸借をめぐる要件事実の実務』『要件事実の基礎と実践』（金融財政事情研究会・2003年）172—173頁。

（注10） 東京地判平成9年1月31日判タ952号223頁。市川正巳・東京地判平成10年8月27日判批・判タ1036号18頁も参照。

（注12） 同判決の評釈として、岡林伸幸・同志社法学44巻1号（1993年）130頁がある。

（注13） 神戸地判平成1年12月26日の評釈として、久保宏之・産大法学26巻1号（1992年）29頁がある。

（注14） 借地借家法32条につき、田村洋三「家賃（賃料）」稲葉ほか編『新借地借家法講座③ 借家』（日本評論社・1999年）82頁。b

（注15） 下級審裁判例のうち、(ii) (ア) の類型に属するものは、「固有の意味での事情変更の原則を適用したものではなく、右のような事情の変更により、特約にしたがって算定される賃料額が賃料増減請求権の規定の趣旨に照らして不相当になったため、その合意の拘束力を当事者に強制する基盤が失われ、その結果として当事者が増減請求権を行使できるようになったことを判断したものである。あえて、『事情変更の原則の適用により、有効であった特約が失効する』と説明する必要はない」と指摘されている。原田・前出（注4）59頁。

（注16） 裁判例の傾向を分析するものとして、内田勝一・民法判例レビュー・判タ918号51頁（1996年）、中野哲弘「サブリース紛争における賃料増減請求に関する裁判例の動向」金法1532号17頁（1998年）、内田勝一「サブリース契約における賃料保証・賃料自動改定特約の効力」ジュリスト1150号52頁（1999年）、澤野順彦「サブリース契約における賃料増減額請求に係る判例の動向と今後の課題」判タ994号37頁（1999年）、金山直樹「サブリース契約の法的性質（1—4・完）」みんけん（民事研修）

508号25頁、510号14頁、511号12頁、512号40頁（1999年）、清水俊彦「サブリースにおける賃料増減額（上・中・下）」判タ999号76頁、1001号55頁、1003号49頁（1999年）、同「続・サブリースにおける賃料増減額（上・下）」判タ1038号56頁、1039号30頁（2000年）奈良輝久「サブリース契約の法的性質に関する考察（上・中・下）」銀行法務 21・586号54頁、587号63頁、590号65頁（2001年）、清水俊彦「続々・サブリースにおける賃料増額請求——借地借家法32条適用否定裁判例の点検（上・下）」判タ1105号74頁、1106号29頁（2003年）、花本広志・東京高判平成14年3月5日判批・金判1146号58頁（2003年）他を参照。学説として、道垣内弘人「不動産の一括賃貸と借賃の減額請求」NBL580号27頁（1995年）、加藤雅信「不動産の事業委託（サブリース）と借賃減額請求権（上）（下）」NBL568号19頁、569号26頁（1996年）、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（星野英一先生古稀記念）』698頁（有斐閣・1996年）、中村肇「サブリース契約における賃料減額の問題」一橋研究22巻1号125頁（1997年）、座談会「サブリースをめぐる諸問題」金法1532号36頁（1998年）、下森定「サブリース契約の法的性質と借地借家法32条の適用の可否（1—3・完）」金法1563号6頁、1564号46頁、1565号57頁（1999年）、同「いわゆるサブリース契約における賃料減額請求の可否」法律のひろば1999年9月号16頁、近江幸治「サブリース契約の現状と課題」早稲田法学76巻2号（2000年）57頁他がある。

（注17） 升永英俊「地代等自動改定特約とサブリース契約——最小判平 15.6.12 の射程——」金法1681号（2003年）1頁。賃料自動増額特約は、サブリースに固有の契約条項ではなく、アパート・マンション等の通常の賃貸借契約にも広く採用されている。岡内真哉「サブリース契約に対する借地借家法32条の適用基準」法律の広場1999年9月号12頁。

（注18） [15]東京地判平成8年3月26日判タ923号255頁（3年ごとに4%増額する旨の賃料自動改定特約は、賃料が将来においても上昇することを前提としており、賃料相場が逆にかなりの程度で低下しつつあるときは、適用の前提を欠く）、[16]東京地判平成8年6月13日判時1595号87頁（2年ごとに5パーセント増額の自動改定特約につき、契約の締結された平成3年から後に生じた不動産市況の低迷と地価や賃料の著しい下落傾向により、効力を失った）、[17]東京地判平成9年6月10日判時1637号59頁（2年経過ごとに7%値上げをする特約につき、バブル経済の崩壊による近隣賃料の急激な下落により、特約が効力を失う）、[18]東京高判平成10年12月25日金判1071号36頁（[16]の控訴審）、[19]東京高判平成11年10月6日金判1079号26頁。

（注19） [20]東京地判平成10年8月27日判時1655号138頁（「賃料を3年ごとに15%増額する」旨の賃料自動改定特約は、特約が適用される場合の賃料と特約の適用がない場合の賃料に大きな差異がないときは、特約が失効するほどの事情の変更があったとはいえない）、[21]東京地判平成7年1月23日判時1557号113頁（単なる自動増額特約ではなく、改定賃料を転賃賃料の一定割合とする旨の賃料自動改定特約であったため、減額請求も可とされた）。学説で、サブリース契約に事情変更の原則の適用を否定するものとして、澤野順彦「サブリースと賃料増減請求」NBL554号36頁、39頁（1994年）、加藤・前出（注26）論文（下）28—30頁、道垣内・前出（注16）33頁、升田・後掲（注16）論文26頁。

（注20） [22]東京地判平成10年10月30日判時1660号65頁。同じ裁判官の合議体の判断で同趣旨を示すものとして、[23]東京地判平成10年8月28日判時1654号23頁（最低賃料保証の特約が借地借家法32条の適用を排除する）。[23]の評釈として、山下寛・判タ1005号58頁（1999年）。[22]と同旨を示すものとして、[24]東京高判平成14年3月5日金判1138号20頁（[39]の控訴審）。また、サブリースの特殊性と賃料自動増額特約および別途協議条項により借地借家法32条が修正されるとするものとして、[25]東京高判平成12年1月25日判タ1020号157頁（[23]の控訴審）。

（注21） [26]東京地判平成10年3月23日判時1670号37頁。

（注22） [27]東京地判平成7年1月24日判タ890号250頁、[28]東京地判平成8年3月26日判タ923号255頁、[29]東京高判平成11年10月6日金判1079号26頁（[20]の控訴審）。

（注23） [30]東京地決平成7年10月30日判タ898号242頁、[31]東京高判平成10年12月3日金法1537号55頁等（[17]の控訴審。事情変更の原則に依拠して自動増額特約の効力を一部失わせるが、借地借家法32条の趣旨に言及するため、こちらに分類した）。[32]東京地判平成8年6月13日判時1595号87頁、[33]東京地判平成8年10月28日判時1595号93頁日、[34]東京地判平成10年2月26日判時1653号124頁、[35]東京地判平成11年2月23日金判1071号36頁、[36]東京地判平成11

年7月26日判タ1018号267頁、[37]東京高判平成11年10月27日判タ1017号278頁（[22]の控訴審）、[38]東京地判平成12年6月23日金法1610号99頁。以上につき、花本・前出（注16）61頁以下の整理を参照。

（注24） [39]東京地判平成13年6月20日金判1136号45頁。

（注25） 花本・前出（注16）61頁以下の整理、および本稿（注16）の各文献等を参照。

（注26） 升永・前出（注17）1頁。サブリースにおいて賃料自動改定特約が採用される目的・機能について、升田純「賃料の自動改定特約の有効性をめぐる問題」金法1532号22-23頁は、「一つは、サブリースが、通常は、建物の建設を請け負う不動産会社の企画（建物の規模、種類、収益、建設費用、資金調達等の企画）によって土地の所有者（顧客）に提案されるものであり、不動産会社が投資事業、投資商品として積極的、主導的に企画・提案し、賃料自動改定特約（場合によっては賃料保証特約が利用されることもある）によって、土地の所有者に対して一定の利益を保証するものであることに特徴がみられる」とする。

（注27） 前掲[39]・東京地判平成13年6月20日金判1136号45頁、56頁（[24]東京高判平成14年3月5日金判1146号58頁の第1審判決）。花本・前出注（16）金判1146号61頁以下も参照。

（注28） 前掲[21]・東京地判平成7年1月23日判時1557号113頁。

（注29） 内田・前出（注16）判タ918号54-55頁、金山・前出注（16）論文

（2）みんけん510号20頁および同（3）・みんけん511号20-21頁。前掲[21]・東京地判平成7年1月23日では、最低賃料保証の合意は認定されていない。「転借人に転貸している転賃料の70パーセントの額を賃料とする」この種の特約は、単なる増額特約ではなく増減額特約である点で、地代増額請求の事件で問題となる固定資産税ないし路線価変動自動改定特約に対応するものと考えられる。この種の特約が最低賃料保証と併用されたとき、「最低賃料は、賃料が下降修正された結果生じる適正賃料額と約定の保証賃料額の差額を填補するリスクヘッジの意味をもつことになる」（金山・前掲論文（2）みんけん510号20頁）。

（注30） <http://www.asahi.com/national/update/0704/006.html>（朝日新聞・2003年7月4日閲覧）。

（平成16年2月16日 改訂）
著者：立命館大学法学部教授 小山泰史