

# 「建物サブリース契約」(特別版)

法学教室273号22～27頁（2003年）より修正・補筆

松岡 久和

## I はじめに

### 1 サブリース契約とは

今日は、建物のサブリース契約という現代的な問題を素材にして、民法の初歩的な内容をお話しします。サブリース契約という言葉は民法典を探しても見あたりません。また、サブリース契約の問題は、およそ1990年以後にいくつかの裁判例が登場して議論になった新しい問題なので、専門の教科書や体系書ですら触れていないものもあります。それどころか、本論で後に述べますが、どういうものがサブリース契約にあたるかということすら、必ずしも完全に認識が一致しているとは言えません。そこで、とりあえず、次のような契約を念頭に置いてください。サブリース契約は、マンション・アパート・オフィスビルなどの建物所有者が、不動産事業者に一括して建物を長期間にわたり賃料を取って貸す契約で、しかも、建物を借りた業者が自らその建物を使うのではなく、ビルの各階やもっと小さく区切られた部屋を実際に入居して使用する人や会社（通常は多数います）に転貸（日常用語では又貸し）するというものです。サブリース契約という言葉は、転貸借を意味する英語 *Sublease* からきているのですが、日本では、業者と実際の入居者の転貸借契約を指すのではなくて、**転貸を最初から予定した所有者・業者間の契約**の方を指すという言葉の使い方をしていきます。

### 2 サブリース契約が結ばれる理由

業者は、もうけをあげるためにこういう契約を結んでいるのですから、収入である転貸賃料（以下では転賃料と略します）から、ビルの管理や従業員の給料などの営業活動に必要な費用、業者の純利益などを差し引きます。したがって、ビルの所有者に一括して支払われる賃料額は、業者が転賃して得られる転賃料の総額より、かなり低くなっています（おおよそ80～90%）。また、長期的な収益を確保するために、契約期間は15年から20年と長く、契約の途中解約を制限する条項が入れられています。

それでもビルの所有者が業者とこうしたサブリース契約を結ぶのは、この契約が所有者にとっても利益だからです。不動産の管理の手間と費用を業者任

せにできることもその1つですが、もう1つ理由があります。自分が実際の入居者に直接貸す場合には、空き部屋が埋まらないと賃料は取れませんし、賃借人が退去するときには預かった敷金などを返さなければなりません。また、物価が上がっても、賃料の値上げは必ずしもたやすくできるとは限りません。さらに、逆に物価が下がると、賃料を下げたいという賃借人の要求を飲まざるをえないこともあります。要するに、賃料収入は必ずしも安定していません。サブリース契約では、業者が、実際の入居者のいるいないにかかわらず賃料を一括して払うと約束していること（空室保証と言います）がほとんどですし、たとえば、賃料を転賃料の80%として転賃料の上昇に連動させて一定期間毎に自動増額する契約条項とか、転賃料が上下しようと確定額の賃料は必ず支払う、という賃料保証条項を用いるサブリース契約が多いようです。要するに、ビル所有者にとっては、少々賃料額が低くても、長期にわたって安定した賃料収入が見込めれば、十分な利益となるわけです。

### 3 民法入門にふさわしいテーマか

さて、こういう現代的でやや複雑な契約の問題が民法の入門にふさわしいのかと首をかしげる読者もおられるでしょう。しかし、たんなる入門でなく、民法をより深く勉強したい人にヒントになるものもしたいというのが今回の欲張りな企画で、このテーマが趣旨に沿うだろうと考えた立案者の道垣内先生によって、私に割り当てられてしまいました。腕前拝見というところでしょうか。うまくいったかどうかは読者の皆さんの判断に委ねることにして、まずは、賃貸借契約の一般のお話から始めることにいたしましょう。

## II 借家人は守られている —— 民法の契約自由の原則と特別法による修正

### 1 他人の物をお金を払って利用する点さえ合意すればよい

読者の皆さんのなかには、アパートやマンション

などを借りて下宿している方も多いでしょう。貸主から部屋を使わせてもらう対価として家賃を支払うというのがこういう種類の契約で、賃貸借契約と云います(601条)。又貸しのように貸主は建物の所有者でなくてもよく、ひょっとすると皆さんの賃貸借契約は、貸主がサブリース契約で所有者から借りた建物の一室を皆さんに転貸しているのかもしれないよ。

さて、賃貸借契約を結んだことのある人は、そのときのことを思い出して下さい。親戚のついでで大家さんと口約束だけで借りた場合のように、いくらで何を貸すかという賃貸借契約の中心部分さえ決めれば、細かいところまで合意する必要はありません。それ以外の契約内容は、その契約が賃貸借契約に当てはまれば、民法601条以下のルールで補充されるのです。民法は、このように、**典型契約**と呼ぶ13個の代表的な契約類型について、レディメードの標準ルールを用意しています。しかもそのルールは、現在の日本やヨーロッパ各国法の主要な法の源であるローマ法から出発するとすでに2000年以上の伝統を誇る人間の知恵の遺産ともいえるべきもので、経済合理的に行動する対等な当事者が熟慮して交渉をしたとすれば合意したと考えられる公平・妥当な内容となっています。

## 2 民法の定めていないことや民法のルールと違うことも合意できる

もともと、レディメードの服は常に着心地が良いわけではありませんね。着る人の体型や要望に応じて部分的に手直しをしたり、最初から細かく注文を出すオーダーメードの方が着心地は良いでしょう。契約も同じことで、両当事者の特別の希望・要望や契約を結ぶ状況次第では、民法に規定のない内容や民法の規定とは異なる内容を特約として契約で定めることが認められています(サブリース契約の賃料自動増額条項や賃料保証条項も、このような特約です)。合意で変更可能なこういうルールは民法の中でも契約法に多く、**任意規定**と呼ばれています。このように、契約の内容は、強行規定や公序良俗に反しない限り(90条・91条を参照して下さい)、当事者が合意さえできれば、任意規定と異なってもかまわず、自由に決められます。これは**契約自由の原則**という民法の基本原則です。ヨーロッパや日本で民法典ができた18~20世紀初めの時代は、それまでの封建的な様々な制約を取り払って自由な取引ができることが、

当時できつつあった資本主義経済社会には望ましいことでしたから、契約自由の原則がとくに強調されたのです。

## 3 特別法による保護が必要になるわけ

ところが、現実の人間は、民法が想定したような思慮深く合理的に行動できる者ばかりではありませんし、契約の当事者も対等とは限りません。対等でない者の間では、弱い立場にある者は優位にある者の提案する契約内容に従わなければならない、という傾向になりがちで、契約の自由は、不公平・不当な結果を正当化してしまいかねません。資本主義社会の進展に伴って貧富の差が拡大し、労働者にとって過酷で不当な低賃金・悪環境での労働が押し付けられ、争議の頻発という社会問題が生じたました。その結果、**社会法**と性格付けられる法律によって、当事者の合意によっても変更できない一定の契約内容を強行規定として定めて弱者を保護し、当事者の力の格差を是正することが必要になりました。20世紀初頭から半ばにかけて各国で整備された労働法はその典型例です。また、現代の消費者法も情報量や知識力・交渉力に格差のある消費者と事業者の格差を是正する性格を帯びています。ここで取りあげている不動産の賃貸借契約でも、契約の自由に任せると同様の問題を生じてきます。江戸時代の日本では、庶民の賃貸借契約は、大家=親、店子=子という支配従属の関係にある親子関係になぞらえて理解され、このような意識は明治時代に民法ができた頃もそう急には変わりませんでした。それに加えて、20世紀初めころからの資本主義の成熟期には大都市への労働者人口の集中が生じ、賃貸住宅の需要供給のバランスが崩れていましたから、常に賃貸人に有利な貸手市場となっていました。そのような状況で、契約自由の原則に任せておくと、賃貸人に有利・賃借人に過酷な契約内容の押しつけが生じてしまいます。そこで、建物保護法(1909年)、借地法、借家法(ともに1921年)という特別法が制定され、以後の数次の改正で賃借人保護が強化されてきました。現在では、この3法はまとめて**借地借家法**(1991年)に置き換えられています。借地借家法は、生活や生産活動の拠点となる不動産の利用の継続を厚く保障する規定を中心としていますが、その詳細はまた別の機会に勉強していただくことにして、ここでは、サブリース契約でとくに問題になった条文だけを説明しておきましょう。

#### 4 賃料を減額しないという特約は無効

借地借家法32条(旧借家7条)を見て下さい。とくに1項です。経済事情の変動によって、契約で家賃を定めていても(2004年改正前の民法の規定と合わせるため条文では借賃となっていますね)、家賃の増減が請求できるという趣旨です。先にお話ししたように、わが国の建物賃貸市場は、1990年代までは一貫して貸手市場でしたから、この条文は、家主がいったん貸してしまうと解約して賃借人を追い出すことが難しいという不利益を、賃料値上げを容易にすることで緩和しようとしたと理解できます。ただ、借家人保護の精神も入っていますよ。ただし書を見て下さい。一定期間家賃を増額しない特約があれば、その期間は増額請求ができないとしています。たとえば、皆さんが月額5万円、契約期間1年とか2年で賃借したとすると、その間は家賃値上げができないのです。さらに、賃借人や転借人に不利な特約が無効になる条文として借地借家法37条が挙げている条文の中には、この32条は入っていませんが、判例や学説は、ほぼ一致して、経済事情が変動しても家賃を減額しないという特約は、賃借人保護の観点から無効だと解しています。

### Ⅲ サブリース契約に借地借家法32条は適用されるか

前置きの説明が少し長くなってしまいましたが、ここからが本論です。

#### 1 問題の背景

サブリース契約の多くは、1980年代半ば以降のバブル景気の頃に結ばれました。都心の地価が高騰し続けている状況では、地主は土地を手放したくありませんし、ビルを建てて賃貸営業を行いたい業者にとっても、土地の取得は大きな負担となります。そこで、業者が土地所有者にビルを建てさせて一括賃借し転貸するというサブリース契約が注目されました。業者が建物の設計施工やビル管理をもトータルに提案して請け負う複合的な契約が多かったようです。当時はオフィスビルの需要が非常に強く、賃料水準も地価同様値上がりが続けていましたから、業者の収益の基本となる賃料と転貸料の差額は拡大する一方だと見込まれました。業者間の競争も激化し、契約獲得のために賃料保証条項がかなり広く用いら

れるようになりました。ところが、1990年頃のバブル経済の崩壊・地価の低落から、景気も低迷しオフィスビル需要が縮小し、空き室が目立ちだしたほか、賃料水準も下がってきました。その結果、賃料と転貸料の差額が縮小し、場合によっては、転貸料が賃料より安い逆ざやすら生じました。業者の収益は大幅に縮小したり、長期間日々赤字を生み出すこととなります。そのため、サブリース契約にも借地借家法32条の適用があるとして、業者が賃料額の減額を求めたり、減額した賃料しか支払わないという紛争が生じたのです。

#### 2 裁判例と学説の動き

サブリース契約では、業者が転貸を予定していて、通常は自分では使用しません。たしかに、民法の賃貸借契約では、原則として賃借権の譲渡や転貸はできませんし(612条)、皆さんの下宿の賃貸借契約では、譲渡・転貸ができないことを明記している場合も多いでしょう。しかし、612条は任意規定ですから、貸主が転貸を承諾することも可能です。業者は転貸によって収益することに対する賃料を支払っているのですから、サブリース契約は、601条の賃貸借契約と性格付けられそうです。そうだとしますと、建物の賃貸借に適用される借地借家法も適用され、家賃不減額特約としての性格を持つ賃料保証条項は無効であって、業者は、同法32条によって賃料の減額請求ができることになりそうです(以下、肯定説と略します)。現に、初期の裁判例の多くは、減額請求を認めていました。しかし、その後は、同条の適用を認めながら具体的事例で減額請求を信義則違反だとして否定したものや、減額請求額を賃料水準の下落幅より小さくするもの、さらには同条の適用を否定して減額請求を一切認めないもの(以下、否定説と略します)も現れました。清水論文の整理と分析が詳しいので、具体的な裁判例はそれを手がかりに自分で読んでみて下さい。

学説では、当初、否定説が強く主張されましたが、その後、肯定説からの反論が登場し、さらに、非常に多様な見解が主張されるに至っています。後掲の金山論文の整理がまとまっています。以下では、裁判例や学説がどういう点をめぐってなぜ対立しているのか、代表的な論者の主張を取りあげて大づかみに見てみましょう。細かい点は省略していますので、詳しくは、参考文献をぜひ読んで下さい。論文や判決の原典を読んで自分で考えてみるのが非常に大

切で、手間をかけた分だけ法的センスの磨かれる一歩進んだ勉強ができるでしょう。

### 3 否定説の主張と肯定説からの批判

澤野論文・下森論文などが主張する否定説の中心的論拠は、おおまかにまとめると2点です。まず、サブリース契約の業者は経済的強者であって、借地借家法で賃借人の現実の利用を厚く保障する必要がある典型的な賃貸借とは異なっていることが挙げられます。次に、業者は業として専門知識を駆使し長期にわたる社会・経済情勢の変化のリスクを見込んで自ら賃料保証を行ったのであるから、当てが外れたからといって賃料減額を認めると、安定収入の約束を信頼していたビル所有者に損失を転嫁することになり、その主張は信義に反する。したがって、この問題では自己責任が原則であるはずだ、ということです。さらに、下森論文は、サブリース契約は、契約両当事者の共同事業であって、たとえ賃貸借等の言葉が用いられていても、「建物賃貸権の取得とその対価の支払い」を内容とする新たな契約類型に属し、賃貸借契約の規定はそのままでは適用されないと強調しています。

これに対して、肯定説を採る道垣内論文や岡内論文などは、次のように、否定説を批判します。民法も借地借家法も転貸を目的とする賃貸借を最初から射程に入れている。また、借地借家法の精神が弱者保護にあるとしても、少なくとも借地借家法32条は、契約当事者の力の格差や借主が個人か法人か、居住目的か営利目的の賃貸借か否か等で区別をしておらず、現実の賃貸借契約では借主の方が力が強くても同条は適用される。どういう要素があれば賃貸借に関する規定が適用されないかという判断基準は明確ではなく、特異性を強調して賃貸借契約に関する規定が適用されないとするなら、借地借家法の潜脱が容易になってしまう、というわけです。さらに、岡内論文は、賃料相場の暴落は当事者の予想外であり、自動増額条項や定額賃料の定めは、経済合理的に考えれば、危険まで予測したうえで賃料不減額特約をした趣旨とは解せない、とも指摘しています。

### 4 その他の多様な見解

加藤論文や清水論文は、肯定説の主張を受け入れて、借地借家法32条の適用を認めつつ、サブリース契約の特質を同条の解釈に反映させることを主張しています。まず、加藤論文は、サブリース契約は複

合契約だが、賃貸借の性質を持つので、借地借家法は適用される。もっとも、業者によるリスク保証的な性格を考慮すると、賃料が不相当になったという同条の要件がみたされるのは、極端な事態が生じた場合に限られる、とします。一方、清水論文は、共同事業で予測に反する経済動向から生じた損失をどう公平に分担するかという発想から、同条の判断の中で諸事情を考慮した柔軟な解決を採ればよい。業者が賃料保証などによって所有者をリスクのある取引に引き込んだことは、信義則や権利濫用という一般法理によって賃料減額請求を否定すればよい、とします。

これに対して、金山論文は、逆に、否定説の発想を基本としつつ、肯定説の批判を容れて、サブリース契約は賃貸借契約という典型契約の枠で捉える方が無難であるとしています。そのうえで、借地借家法32条の適用を排除できる根拠を明確にできれば、同条の潜脱のおそれはなくなるとして、①サブリース契約が転貸を目的とする投機的な商行為であることと、②賃料保証という2つの要素を基準として抽出します。また、岡内論文の指摘に対して、どういう場合に賃料保証が認められるかについても検討しています。さらに、仮に借地借家法32条が適用されて賃料が減額されても、減額分は賃料保証約定によって補填されるので、減額の効果は発生しないと主張しています（この主張は、借地借家法32条の強行規定性と矛盾するので支持を得られにくいでしょう）。

### 5 私見

自分で考えることが大切だと申し上げた手前、私がこの問題をどう考えるかを述べておきましょう。もっとも、読者の皆さんは、私の考え方を鵜呑みにするのではなく、これも一つの参考として、他の見解と対比しながら、自分で考えてみて下さい。

私も、基本的には否定説の発想に立ちます。バブル経済が崩壊せず、賃料水準が上昇していたなら、業者は大きな利益を得られたはずですが、長期にわたって確定額での商品供給を確保した買主は、商品相場の上昇によってもうかるチャンスと下落によって損をするリスクを等しく負っているのです。目算が狂って商品の相場が下落したとしても、契約を途中でやめにしたり、代金の減額を要求したりはできません。賃料保証を行ったサブリース契約業者の立場もこれと同じで、利益を享受する者は損失をも負担するという自己責任の原則が出発点であ

るべきです。しかも、業者は、賃料額が転賃料に連動するとの条項や、一定時期ごとに賃料額の見直し交渉を行う条項を用いることで、リスクを分担することもできたはずですが、たしかに、業者も所有者も、経済情勢の変化を予測できなかったかもしれません。しかし、**賃料保証を伴うサブリース契約は、まさしく、予測不能な不安定さのリスクを安い賃料による安定と交換するところに意味がある**のです。なるほど、どんな契約でも将来の実行を今の段階で約束するわけですから、契約締結後に事情が変わるリスクはつきものです。しかし、賃料保証を伴うサブリース契約は、デリバティブ（金融派生商品）取引と呼ばれる最先端の金融取引と同様、そうした一般的なリスクを超えて、リスク自体を取引するものです。賃貸借契約に関する民法の規定も賃借人の不動産利用の継続を厚く保障することを旨とする借地借家法の規定も、リスク自体を取引するという事態を想定していません。賃料保証を伴うサブリース契約に借地借家法32条を適用することは、取引の中心的な意味を無意味にしてしまいます。逆に、この場合に借地借家法32条の適用を否定しても、賃借人の不動産利用自体を損なうものではありません。

もっとも、法適用の安定と基準の明確性への疑問を主張する肯定説にも聴くべきところがあります。たんに共同事業性を強調しただけでは、清水論文のような損失分担論に反論しにくいです。「建物賃貸権の取得とその対価の支払い」と定義すれば、会社が社員宿舎を確保するため社員への転賃を予定してビルを借りる場合にまで借地借家法32条が適用されないという不当な結果を招きます。本質的に重要な点は、リスク自体を取引の内容としているか否かであり、具体的には、金山論文が抽出した2点が備わっているかどうかで明確に判断できるでしょう。逆に言えば、賃料保証が伴わなければ、サブリース契約であっても、借地借家法32条の適用を否定する必要はない、と言えます。

なお、このように借地借家法32条が適用されない根拠と基準を抽出しますと、サブリース契約の定義にも反省が必要になります。多くの論文が、賃料保証をサブリース契約の本質的要素と解したり、共同事業性を強調しています。しかし、サブリース契約には、様々なタイプがあり、営利目的で当初から賃貸を予定するものの中でも、賃料額が転賃料額と連動する約定を用い、賃料保証が認められないものもあります。また、たとえば、業者自身が建築したビ

ルの所有権を小さな共有持分に分けて分譲し、買主から賃借したうえで転賃する契約があります。この契約は、不動産特定共同事業法と法律で規制を受ける可能性があります。法律の名前には、共同事業という言葉が使われていますが、この契約は、不動産を小口化した商品を投資対象として販売するもので、小規模の投資家や消費者の保護のための規制を受け、これまでサブリース契約について念頭におかれてきたような共同事業性を持ちません。しかし、この場合でも、賃料保証が行われるなら、借地借家法32条の適用を否定すべきでしょう。サブリース契約だから借地借家法32条が適用されない、というのではなく、賃料保証によるリスクの自覚的な引受けこそが根拠なのです。

一方、建物所有者がビルを譲渡したり業者が倒産した場合、実際の入居者である転借人が民法や借地借家法の賃借人保護の仕組みでは不十分ではないか、というまだあまり検討されていない問題があります（下森論文がこれに挑んでいます）。この問題で、営利目的で当初から転賃を予定して賃借するという点が新たなルールの根拠となるのであれば、サブリース契約は、新たな典型契約としての意義を認められることになるでしょう。私が、最初に、賃料保証の有無を問題にせず、緩やかな定義を掲げたのは、そのような展望を視野に入れているからなのです。

#### IV 終わりに

**民法を学ぶ目標は、答えのある問題の解法を覚えることではなく、答えのない新しい問題に自分で考えて対応できる能力を養うこと**なのです。サブリース契約は、まさにそういう新しい問題であり、ここに見られるように、法律問題が社会や経済の動きと密接に関連することは感じ取っていただけただけでしょうね。話がかかなり難しいと感じられても当然です。こういう議論が（まがりなりにも）自分でできることは到達目標なのですから。今の段階で理解できないことがっかりする必要はありません。自分で考える経験を1年程度積み重ねた後で、もう一度読んでみて下さい。きっと、はるかに深い理解ができるようになっていくでしょう。

次に、紹介した議論では、結論ではなく、むしろなぜそういう結論になるのかという**推論のプロセスが重要**なことを感じ取って下さい。公平妥当に感じられる結論でないといくら困りますが、そもそも何が公平

妥当な結論であるかもわからないことが多いのです。議論の中で、説得力のある批判を受け入れて、自分の考え方を柔軟に修正し練り上げていくという姿勢が大事です。

また、**議論が法律の条文にきちんと拠り所をもっていることも重要**です。少し勉強が進むと理論の対立に目が奪われて条文を忘れがちになります。しかし、法による裁判が大原則であることは常に自覚しなければいけませんし、議論がたんなる価値観の対立としてすれ違いに終わらないのは、条文の適用という共通の土俵があるからなのです。

さらに、各論者が苦闘しているところからわかるように、目の前にある問題を解決するための「その場限りの理屈」や「公平感覚」ではダメで、より広く通用する理論が必要であることも、伝えたかったことです。一見きわめて特殊な問題にみえるサブリース契約の問題も、契約の自由やその制限、典型契約の持つ意味など、非常に大きな広がりを持っています。個々の問題を孤立してとらえるのではなく、それが民法全体の中でどういう位置にある問題なのかを考える広い視野を持つよう心がけて下さい。

《参考文献》 加藤雅信「不動産の事業受託（サブリース）と借賃減額請求権(上)(下)」N B L 568号、569号（1995年）、道垣内弘人「不動産の一括賃貸と借賃の減額請求」N B L 580号（1995年）、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」法律のひろば52巻9号（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（1999年）、清水俊彦「サブリースにおける賃料増減額(上)～(下)」判タ999号、1001号、1003号（1999年）、同「続・サブリースにおける賃料増減額(上)(下)」判タ1038号、1039号（2000年）、同「続々・サブリースにおける賃料増減額(上)(下)」判タ1105号、1106号（2003年）、下森定「サブリース契約の法的性質と借地借家法32条適用の可否(1)～(3・完)」金法1563号～1565号（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508号、510～512号（1999年）。

## 【補筆】

この解説論文の4か月後に、最高裁は3件の判決を出し、対立していた解釈を統一しました（**最判平15**

**年10月21日民集57巻9号1213頁**、同日の別判決判時1844号50頁、最判平15年10月23日判時1844号54頁）。重要な最初の判決に絞って判旨をまとめると、①サブリース契約は賃貸借契約であり、賃料保証等の特約があっても、強行規定としての借地借家法32条が適用される。②しかし、同条を適用して減額請求の当否及び相当賃料額を判断する際には、当初賃料額を決定する際の重要な要素になった諸事情を総合的に十分考慮すべきである、というものです。

判決が否定説を退けたことは明らかですが、判決の論理には曖昧なところがあって、肯定説寄りにも、否定説寄りにも理解できます。また、いずれも破棄差戻判決なので、判旨の理解と適用の仕方次第で、具体的決着は大きく変わってきます。

2004年半ば頃までの議論は、拙稿「建物サブリース契約と借地借家法三二条の適用」論叢154巻4～6号131頁以下、同「最高裁サブリース判決の方向性(上)(下)」金法1722号49頁以下、1723号29頁以下に、相当詳しく論じていますので、興味のある方は読んでみてください。あるいは、加藤雅信＝加藤新太郎＝松岡久和「サブリースを語る 鼎談 民法学の新潮流と民事実務 [第10回]」判タ1202号4頁以下の方が読みやすいし、理解しやすいかもしれません。

その後、最判平16年11月8日判時1883号52頁でも、同様の判旨が繰り返されていますが、この判決では、否定説を主張する福田裁判官の反対意見が付されているほか、リスク引受けを理由に減額請求を否定的に考えることを基本としつつ、借入金金利低下分を限度とする減額を認める滝井裁判官の補足意見が目を引きます。滝井意見は、前掲最判平15年10月23日の差戻審である東京高判平成16年12月22日判タ1170号122頁で採用され、現行賃料を相当として維持する判決になっています。これは、賃貸人＝地主側実質勝訴と見てよい判決です。

さらに、問題は、横への広がりも見せています。最高裁は、建物サブリース以外の土地賃貸借（最判平16年6月29日判時1868号52頁。借地借家法32条と同旨の11条が適用されます）、賃借人の希望する仕様で賃貸人が建物を建てて貸すオーダーリース（最判平17年3月10日判時1894号14頁）の事例でも、上記のサブリース事件判決を引用して、同旨の判決を重ねています。このような流れから見ると、最高裁は、上記のような借地借家法11条や32条の解釈を、サブリース契約に特殊なものとして理解するのではなく、普遍性を有するものと考えているように思われます。