

1 賃料増減額請求

弁護士 志部 淳之介

Q1-1 地代や家賃の増減額請求の可否及び手続

私は、現在アパートを所有し、住人に賃貸しています。アパートの住人とは30年ほど前に賃貸借契約書を交わしており、契約書には賃料が記載されています。けれども、年月が経ち、当初定めた家賃は、近隣のアパートと比べて非常に低いものになっています。そこで、アパートの住人に対して賃料の値上げを要求したのですが、応じてもらえませんでした。この場合、賃料の増額を請求することはできないのでしょうか。

A1-1

一定の場合には賃料の増額請求が可能です。設問の事例のように、アパートの住人が賃料の増額に応じられない場合、家主は、裁判所に対し調停を申立てることになります。調停が成立しなかった場合には適正な賃料額を確認する訴訟を提起することになります。

解説

借地借家法32条1項本文は、建物賃貸借契約の当事者による借賃増減額請求権を認めている。また、同法11条1項本文は、土地賃貸借契約の当事者による地代の増減額請求権を認めている。以下ではこれらの請求権をあわせて賃料増減額請求権という。

賃料増減額請求権は、従前の賃料が不当になったことを要件として発生する形成権である（大判昭和7年1月13日民集11巻7頁）。そして、賃料増額請求がされたときは、その意思表示が相手方に到達した日から将来に向かって増減の効果が生じるとされている（最判昭和45年6月4日民集24巻6号482頁）。賃料増額請求権は、必ずしも訴訟で権利行使をする必要はない（最判昭和40年12月10日民集19巻9号2117頁）。

もっとも、実際には、借地権者や建物賃借人（以下、「賃借人等」という。）が賃料の増額請求に応ずるとは限らず、その場合は裁判手続を利用することが考えられる。この場合の手続につき、賃料の増減額請求事件については、原則としてまず調停の申立てをしなければならない（調停前置主義、民事調停法24条の2）。この調停前置主義の趣旨は、土地や建物の賃貸借関係

は、一般に、将来にわたって継続的な契約関係が存続するため円満な借地借家関係の形成に資するためにも、可能な限り当事者間の合意で解決するのが望ましいという点にある¹。調停前置に服するのは、本条に基づく賃料の増減の請求に関する事件である。具体的には、本条に定める賃料の増減額請求権が行使されたことを理由とする新たな賃料の額の確認を求める事件、新たな賃料の給付を求める事件などである²。

当事者間で調停が成立しなかった場合には、訴訟において賃料の増減の可否や範囲を争うことになる。

Q1-2 賃料の改定基準

賃借人に賃料の増額を請求する場合、適正な賃料額はどのように考えたらよいのでしょうか。賃料額を決めるにあたり、どのような要素を考慮すればよいのでしょうか。

A1-2

原則として、①土地若しくは建物に対する租税その他の負担の増減、②不動産価格の上昇若しくは低下その他の経済事情の変動の有無、又は③近傍同種の建物の借賃との比較等により、相当とされる賃料を決定することになります。ただし、場合によっては上記以外の当事者間の個人的な事情が考慮されることもあります。

解説

借地借家法32条1項によると、①建物の借賃が、土地若しくは建物に対する租税その他の負担の増減により、②土地若しくは建物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③近傍同種の建物の借賃に比較して不当となったときは、契約の条件にかかわらず、当事者は将来に向かって建物の借賃の額の増減を請求することができると規定されている。地代の増減額請求についても同様の規定が置かれている（借地借家法11条1項）。

借地借家法に基づく賃料の増減額請求をするには、何らかの事情の変動が必要であるから、一般的には、既存の賃料が客観的に低すぎるだけでは足りず、従来と比較して事情の変動が生じ、その結果、既存賃料が客観的に低すぎるようになったことが必要であるとされている（同趣旨の裁判例として、大判昭和17年2月27日法律新聞4763号12頁、大阪地判昭和45年11月12日判タ259号258頁）。

他方で、上記のような客観的な情勢の変動以外の当事者間の個人的な事情の変動まで事情の変動に含めて