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。設問の事例ように、アパートの住人が賃料の増額に応じてくれない場合、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。

賃料増減請求権は、従前の賃料が不相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ろう。

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相当となったときは、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

考えるかについては争いがある。松山地判昭和37年1月17日判時306号22頁は、「同条(借地法第12条)に列挙された事情は例示に過ぎないけれども、それはあくまで一般社会の経済事情の変動ある場合に限るのであって、契約当事者の資力の増減等個人的な経済事情の変動に基因する場合は含まれるものではない。」としている。

他方で、東京地判平成18年3月17日判タ1257号316頁は、従前の賃料が試算賃料と比べ低額に定められた理由が、当事者間に親子関係があった等の特殊事情にあったと認定したうえで、その特殊事情が建物の譲渡に伴う賃借人の地位の移転により消滅した場合について、借地借家法32条1項が定める事情の変更は例示に過ぎず、「前記のような特殊事情の変更であっても、賃料増減額請求するための要件となり得るものと解すべきである」と判示して一定額の増額を認めた。控訴審でも同判断は維持されている。また、大阪高判平成20年4月30日判タ1287号234頁は、商業ビルの1フロアの建物賃貸借契約における賃料増額確認請求について、賃貸借契約を締結した時点から、借地借家法32条1項が規定する経済事情はいずれも賃料を増額する方向に変動していなかったと認定したうえで、賃貸借契約当時に、賃貸人が賃借人の事情を配慮してほかのテナントの賃料よりも低額の賃料としていたことや、賃貸人が3年後に賃料の増額を要請していたことを考慮して、賃貸人の同項に基づく賃料増額請求権を認めた。

上記の問題について、裁判例がいずれの立場をとるかは未だ定まっていないが、近時の傾向としては必ずしも客観的な事情の変動に限定していないようである。

Q1－3　賃料の増額請求と賃借人の債務不履行

賃借人に対して賃料増額請求をしましたが、賃借人は従前通りの賃料を支払ってくるのみで、裁判で適正な金額が確定するまでは増額分は支払わないと言っています。請求している賃料からすると一部不払いの状態が続いているので、賃貸契約自体を解除してアパートを出ていってもらうことは可能でしょうか。

A1－3

賃料増減額を決める判決が確定するまでは、賃借人が従前の賃料を払っている限り、賃料不払いを理由とする解除はできません。賃借人が従前通りの賃料を供託した場合も同様です。

解説

賃料の増減額請求権は形成権であり、増減の意思表示により意思表示到達の時に、従前の賃料が、請求額を限度として適正相当額まで当然に増減額される。もっとも、この適正賃料の金額について当事者間に争いがある場合は、客観的には定まっているはずの増減請求の可否又は増減額の範囲が、判決の確定によってはじめて明らかになることとなる。借地借家法では、賃借人は、増額を相当とする裁判が確定するまでは、「相当と認める額」の賃料を支払うことをもって足りるとされている(借地借家法11条2項本文、32条2項本文)。したがって、相当と認める額を支払っている賃借人は、増額請求分に不足する額について履行遅滞の責任を負わない。そのため、増額請求をした賃貸人は、裁判確定までの間は、賃借人が請求額の賃料を支払わないことを理由として、賃貸借契約を解除することはできない。なお、反対に、賃借人から賃料減額請求がなされた場合は、賃貸人は相当額が確定するまでは従来通りの賃料を請求できることになる。

次に、ここでいう、相当と認める額の賃料とはいくらであるかということが問題になるが、相当と認める額は、借主が主観的に相当と認めるものであればよく、客観的に不相当であったとしても、債務不履行にはならないとされている[3]。ただし、賃貸人から賃料増額請求がなされてから、賃借人が従前の賃料よりも低額のものを支払うときは債務不履行となる。

他方で、同法は確定した適正な賃料の額と実際に支払った賃料の額に差が生じた際の手当をしている。すなわち、賃料増額請求がなされ賃料の改定額を定める裁判が確定した際に、賃借人等が既に支払った額に不足があるときには、賃借人等は、その不足額に年1割の支払期後の利息をつけて支払うこととされている(同法11条2項但書、32条2項但書)。反対に、賃借人等から賃料の減額請求がされた場合で、地代改定額を定めた裁判が確定した際に、借地権設定者や賃貸人が既に支払いを受けた額が超過していたときには、借地権設定者や賃貸人は、その超過額に年1割の受領時からの利息を付して返還することとされている(同法11条3項但書、32条3項但書)。

Q1－4　サブリース契約と賃料増減額請求の可否

私は、土地を所有していましたが、1990年代に、不動産賃貸の事業者であるA社と、私の所有する土地上に私の資金で建築した建物で転貸事業を行うため、A社と予め賃料額、その改定等につき協議をし、建物をA社に一括して賃料自動増額特約の下に賃貸することを内容とする契約(いわゆるサブリース契約)を締結

しました。ところが、いわゆるバブル経済の崩壊により、建物の賃料収入が減少したため、A社が毎年自動的に増額されるはずの賃料を支払ってくれません。それどころが、A社は賃料の減額を請求すると言ってきています。これでは、最初にA社が私に説明した収支予測と話が全く異なります。そこで、私は、A社の賃料減額請求を拒むことができるでしょうか。A社とは、毎年賃料を増額して支払うという約束で建物を賃貸したのですから、減額請求などされると困ります。

A1－4

A社の賃料減額請求を拒むことはできません。ただし、本件はいわゆるサブリース契約に該当するので、適正賃料額を決定するに際して、特別な考慮がなされる場合があります。具体的には、本件サブリース契約における建物賃貸借事業の当初の収支予測や賃料収入の見通しについての当事者の認識、賃貸人の銀行からの借入額や返済状況等が考慮されます。

解説

サブリース契約は、不動産会社が土地所有者の建築した建物で転貸事業を行うため、あらかじめ、両者間で賃貸期間、頭書賃料額及びその改定などについての協議を調え、土地所有者がその協議の結果を前提とした収支予測の下に敷金の預託や金融機関からの融資を受けて建物を建築した上で締結された、不動産会社が建物所有者から建物を一括して賃借することを内容とする契約である。土地所有者は、賃料が増額していくことを当初から念頭において収支予測をたてるため、契約途中で賃料が減額された場合に当初の収支予測通りの利益が得られないことになる。いわゆるバブルの崩壊後、ビル賃料収入が減少し、不動産会社が差損を負うことになったため、不動産会社が借地借家法32条1項の規定に基づく賃料減額請求をしたことから、ビル所有者(土地所有者)との間で多くの紛争が起きた。

この問題は二つの争点が存在する。まず、第一点として、賃料自動増額特約(いわゆるスライド条項)が存在する場合には、同特約により、借地借家法上の賃料の減額請求が排除されるかが問題となる。

この点についてのリーディングケースとしては、土地の賃貸借契約について判示した最判平成15年6月12日民集57巻6号595頁が挙げられる。同判例は、借地借家法11条１項の規定が強行法規としての実質を持つものであることを指摘した上で、「地代等自動改定特約において、地代等の改定基準を定めるに当たって考慮され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、同特約に拘束されず、同項に基づく地代等増減請求権の行使を妨げられない」との判断を示した。この判例に従い、現在では、賃料自動増額特約は借地借家法上の賃料増減額請求を排除しないものとされている。

次に、第二の争点として、賃料増減額請求が、サブリース契約においてなされた場合、通常の賃貸借契約とは異なる特別の考慮がなされるかが問題となる。なぜなら、サブリース契約の場合、建物所有者としては、当初定めた賃料増額を前提に事業の収支を計算し事業に臨むのであり、賃借人から賃料の減額請求がなされると当初の収支予測が大幅に修正を余儀なくされることになるため賃貸人に酷であるとも思えるからである。

この点について、最判平成15年10月21日判タ1140号68頁は、「本件契約は、建物の賃貸借契約であることが明らかであるから、本件契約には借地借家法が適用され、同法32条の規定も適用されるものというべきである。本件契約には本件賃料自動増額特約が存するが、借地借家法32条1項の規定は、強行法規であって、本件賃料自動増額特約によってもその適用を排除することができないものである」として、自動増額特約が存するとしても、そのことにより直ちに借地借家法32条1項の規定に基づく賃料増減額請求権の行使が妨げられるものではない旨判示した。ただし、「この減額請求の当否及び相当賃料額を判断するにあたっては、賃貸借契約の当事者Yが賃料額決定の要素とした事情その他諸般の事情を総合的に考慮すべきであり、本件契約において賃料額が決定されるに至った経緯や賃料自動増額特約が付されるに至った事情、とりわけ、当該約定賃料額と当時の近傍同種の建物の賃料相場との関係(賃料相場とのかい離の有無、程度等)、第一審被告の転貸事業における収支予測にかかわる事情(賃料の転貸収入に占める割合の推移の見通しについての当事者の認識等)、第一審原告の敷金及び銀行借入金の返済の予定にかかわる事情等をも十分に考慮すべきである」とし、サブリース契約において、所有者が土地建物の賃借時に将来増額される賃料額をもとに収支予測をし、賃借人といわば共同事業を営むという性質を有することを考慮して適正賃料額を定めるべき旨を判示した。

借地借家法11条1項及び32条1項の趣旨は、賃貸借契約締結後において、経済的事情その他の事情に変化があったことで、既存の賃料が客観的に不相当となった

場合に、一方当事者の請求による賃料の増減を認めることにより当事者間の衡平を図る点にある。上記判決は、当事者がサブリース契約を締結した事案において、借地借家法32条1項に基づく賃料の増減額請求を認めたうえで、適正賃料を定めるに当たり、サブリース契約の特質（転貸事業による収支予測にかかわる事情や事業に当たって当事者が行った銀行借入金の返済予定等）を考慮要素とすることで両者の利益のバランスを図ったものといえる。この点で借地借家法32条1項の趣旨に合致しており、一定の評価が可能である。

1　広中俊雄編『注釈借地借家法』868頁〔吉田〕（有斐閣、平5）
2　広中俊雄編『注釈借地借家法』867頁〔吉田〕（有斐閣、平5）
3　山下寛ほか「賃料増額請求訴訟をめぐる諸問題（上）」判例タイムズ1289号34頁（平21）

【参考文献】
・山下寛ほか「賃料増額請求訴訟をめぐる諸問題（上）」判例タイムズ1289号28頁（平21）
・山下寛ほか「賃料増額請求訴訟をめぐる諸問題（下）」判例タイムズ1290号46頁（平21）