

最近の判例から

▶ 賃料増減請求権について

1 はじめに

地価、租税公課の増減、経済事情の変動、近傍類似の賃料に比較して現在の賃料が不相当となったとき、当事者は賃料の増減請求権を有する。

筆者は、これまで、相場感覚からすると驚くほど低い賃料で不動産の賃貸借契約が継続されている事案について相談を受け、アドバイスや解決をしてきたが、昔から続いている賃貸借契約については当事者の関係性や知識不足から、このような実例が放置されていることが多いと感じられたため、そのような事例に直面しているケースの一助になればと思い、賃料増減請求権についての概要の説明と私見を含めた実情を紹介する。

2 賃料増減請求権の手続き及び効果

賃料の増減請求権は当事者の意思表示により効力を生じるとされているものの、協議及び調停により当事者間で増減額が合意できなかった場合、裁判所が適正な賃料の具体的増減額を決定することになるが、通常は鑑定を行い、契約の経緯等諸般の事情を考慮して具体的な増減額を決めることになる。賃料の増減請求は、当事者の意思表示により効力を生じるとされていることから、そのような意思表示を行ったことを立証するため、一般的には、まずは内容証明郵便を発送することで増減請求権を行使するのが通例である。

賃料増減請求権は、将来に向かってのみ効力を生じ、裁判等により増減額が確定するまで、一般的には請求前の賃料が支払われ続けることになることが多いと思われる。増額を正当とする裁判が確定した場合、既に支払った賃料に不足があるときは、賃借人はその不足額に年1割の割合による利息を付して賃貸人に支払わなければなら

ず、その意味で賃借人にとっては大きなリスクが生じるものといえる。

3 賃料増減請求権の根拠となる事情

当事者が賃料の増額又は減額を請求することができるのは、借地借家法11条1項又は同法32条1項により、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、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、又は近傍類似の地代、同種の建物の借賃に比較して不相当となったとき、と定められている。

ここで、地代の場合には、土地に係る租税等の増減が根拠となるのに対し、建物賃貸借の場合は、建物に係る租税の増減だけでなく、その敷地に係る租税等の増減も根拠となることに留意する必要がある。

また、事情の変更は、客観的な情勢の変化に限定すべきとする裁判例(松山地裁昭和37年1月17日判決)、当事者間の個人的な事情の変化まで含めるべきとしたもの(大阪地裁昭和35年6月29日判決)がそれぞれあり、この点について最高裁判例は見当たらず、争点となりうる場所である。

4 鑑定及び裁判の実情

裁判所での賃料の鑑定は、裁判所から選任された不動産鑑定士が行うが、当事者から私的鑑定書や賃料の私的検証資料が提出されることもある。鑑定には複数の算定手法があり、大雑把にいうと、近隣地域等の事例を収集しそれらの賃料と比較検討して算出する賃貸事例比較法、

不動産の価格を算出し、そこから期待利回りや必要諸経費を計算して賃料を算出する積算法、積算法等によるあるべき賃料と現在の賃料の差額を算出しこれに配分率を掛けて賃料を算出する差額配分法等、各種の鑑定手法による検討が行われることになる。複数の鑑定手法のうち、どの算出方法を採用するか、あるいはどの手法を重視するかは問題となる事例ごとによって異なる。

このうち、差額配分法は、鑑定基準が出来る前から存在していた手法であり、裁判にも広く使われ、手法として固まっているもので、私見ではあるが、新規に賃貸借契約を締結する場合の現在の相場としての賃料だけでなく、これまでの契約の経緯や実情を反映させることができることから、差額配分法をベースに解決を図ることが穏当なケースが多いのではないだろうか。

特に、配分率については、どのような配分率が適正かの判断は数学的に算出されるものではないため、極めて悩ましい問題であるが、そうであればこそ折半して2分の1の配分率で解決すること自体は、やむを得ない場合が多いのではないだろうか。

5 最後に

新規に賃貸借契約を締結する場合と異なり、従前から賃貸借契約を締結している継続賃料の増減については、上記のように、これまでの賃料と当事者との関係性、これ

までの契約の経緯を踏まえざるを得ず、最終的な賃料の増減額については容易には決まらない。賃料については、地域や場所によって、相場が上昇しているところ、下落しているところと様々であろうが、長期にわたる賃貸借期間が想定される場合、賃料相場の変動は避けられないところであり、このような事態に備えて、借地借家法の趣旨や規定を踏まえながら、賃貸借契約締結時に賃料の増減に関する特約を定めることで、少しでもスムーズに解決できるような戦略を講じておくことが望まれるところである。



※写真はイメージです。



兵庫県弁護士会
イメージキャラクター
ヒマリオン

執筆者

弁護士 松谷卓也 (兵庫県弁護士会所属)

profile

九州大学法学部卒業。平成17年弁護士登録。神戸ウエストライオンズクラブ、兵庫県中小企業家同友会、全国倒産処理弁護士ネットワーク等に所属。損害保険、労働事件、借地借家、相続、破産管財事件等各種案件を取り扱っており、紛争解決事例、中小企業の実情、事案の実情を踏まえた具体的な対応策、予防策、解決策を提言している。

[神戸明石町法律事務所]
神戸市中央区明石町30番地 常盤ビル604 TEL:078-325-1335 FAX:078-392-8432

