

最高裁主要判例解説 【借家に関する判例 家賃の改定】

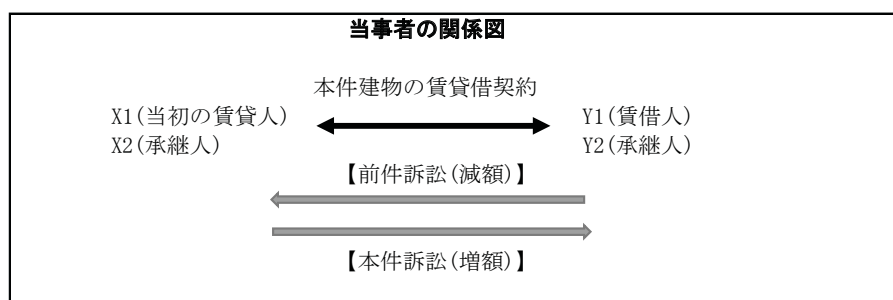
## 賃料増減額確認請求訴訟の確定判決の既判力

(平成26年9月25日最高裁第一小法廷判決)

横浜市立大学客員教授 周藤 利一

## 判決のポイント

賃料増減額確認請求訴訟の確定判決の既判力は、原告が特定の期間の賃料額について確認を求めていると認められる特段の事情のない限り、前提である賃料増減請求の効果が生じた時点の賃料額に係る判断について生ずると解するのが相当であるとされ、訴訟の口頭弁論終結時までの間に別途の賃料増減額確認訴訟を提起することが許されるとされたこと



## 1. 事案の概要

本件は、建物の賃貸人であるX1(原告・被控訴人・上告人)が、賃借人であるY1(被告・控訴人・被上告人)に対し、借地借家法第32条第1項に基づく賃料増額請求をした上、増額された賃料額の確認等を求めた事案である。なお、訴訟係属中にX2がX1の地位を承継し、引受人として当事者となった。また、Y1は控訴審の口頭弁論終結後にY2により吸収合併され、Y2が本件訴訟の手続きを承継した。

Y1は昭和48年10月16日、本件建物について、当時の所有者であるAとの間で、期間を昭和49年1月1日から20年間、賃料(以下「本件賃料」という。)を月額60万円とする賃貸借契約(以下「本件賃貸借契約」という。)を締結した。

その後、賃貸人の地位がAから転々移転し、平成6年時点ではX1が賃貸人となっていた。また、本件賃料は改定が繰り返され、平成6年1月1日以降の本件賃料は月額300万円とされていた。

Y1は、平成16年3月29日に本件賃料を平成16年4月1日以降月額240万円に減額する旨の意思表示をした上、本訴として、同日以降の本件賃料が同額であることの確認等を求める訴訟を提起した(以下、この平成16年4月1日の時点「基準時1」という。)。これに対し、X1は、平成17年8月1日以降の本件賃料を月額320万2,200円に増額する旨の意思表示をした上(以下、この平成17年8月1日の時点「基準時2」という。)、反訴として、同日以降の本件賃料が同額で

あることの確認等を求めた（以下「前件訴訟」という。）。

そして、X 1 は、前件訴訟の第 1 審係属中の平成19年 6 月30日に、平成19年 7 月 1 日以降の本件賃料を月額360万円に増額する旨の意思表示（以下「本件賃料増額請求」という。）をした（以下、この平成19年 6 月30日の時点「基準時 3」という。）。

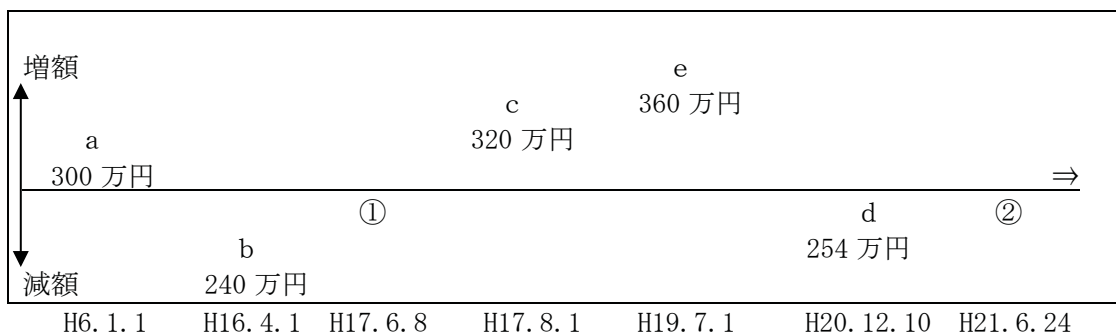
これに対し、Y 1 は、本件賃料増額請求により増額された本件賃料の額の確認請求を前件訴訟の審理判断の対象とすることは、その訴訟手続きを著しく遅滞させることとなるとして、裁判所の訴訟指揮により、X 1 が、前件訴訟における反訴の提起ではなく、別途の提訴によって上記確認訴訟を行うよう促すことを求める旨を記載した上申書を裁判所に提出した。

その後、X 1 は、前件訴訟において、本件賃料増額請求により増額された本件賃料の額の確認請求を追加することはなかった。

そして、前件訴訟の第 1 審は、本訴につき、本件賃料が平成16年 4 月 1 日以降月額254万5,400円である旨を確認する一方、反訴については請求を棄却する旨の判決をし、この判決に対する X 1 の控訴が棄却され、上記判決は確定した（以下、この確定判決を「前訴判決」という。）。

平成21年 6 月24日、X 1 は、Y 1 に対し、基準時 3 における本件賃料増額請求により増額された本件賃料の額の確認をを求める訴訟を提起した。そして、X 2（被控訴人・上告人）が平成23年 4 月28日に X 1 から本件賃貸借契約の賃貸人の地位を承継した。

本件の当事者の請求と訴訟の関係を時系列で示したのが下記の図 - 1 である。



- a : 直近の合意賃料
- b : 基準時 1 : Y1 の減額請求
- c : 基準時 2 : X1 の増額請求（bに係る反訴：前件反訴）
- d : b と c に係る判決の確定日（前訴判決）
- e : 基準時 3 : X1 の増額請求（本件判決の訴訟物）
- ① Y1 が提起した b に係る賃料減額確認訴訟（前件訴訟）
- ② X1 が提起した e に係る賃料増額確認訴訟（本件訴訟）

図 - 1 本件の当事者の請求と訴訟の時系列関係

## 2 . 第一審判決・控訴審判決

### 第一審判決

第 1 審では、本件賃料増額請求と前訴判決の既判力との関係は特に問題とされることはなく、X 1 の請求が一部認容された（平成23年 6 月27日東京地裁判決、ウェストロージャパン）。

その判決要旨は、次の通りである。

建物の借賃の増減額請求権は、一定の時点以降の借賃について貸主又は借主の意思表示により増減額の効果が生じる私法上の形成権であり、その増減額の確認請求訴訟は、一定の時点における借賃の増減額にかかるこの形成権行使が借家法ないし借地借家法所定の要件を満たし認められるか否か及びこれが認められた場合にはその形成権が行使された一定の時点以降における相当賃料額を審判対象とする訴訟である。そうすると、建物の借賃の増減額訴訟の請求棄却判決の既判力は、形成権としての建物の借賃の増減額請求権の効果が、一定の時点において発生していないことについて及ぶことになる。これを本件に照らしてみると、前訴反訴の請求棄却の判決が確定したことで、原告による借賃の増額請求権の効果が基準時2の時点において発生していないことについて既判力が生じ、原被告間においてはこの事実が公権的に確定していることになる。そうだとすれば、上記の結果、この時点における本件賃貸借契約の賃料は基準時1の時点と同じ額であることが公権的に確定されているというべきである。したがって、本件における従前賃料の最終合意時点は、基準時2である。

差額配分法、スライド法、利回り法、賃貸事例比較法を75%、10%、10%、5%で加重平均して平成19年7月1日（基準時3）以降の適正賃料額を月額283万9,000円であることを確認するなどし、請求を一部認容した。

#### 控訴審判決

これに対し、Y1が控訴し、控訴理由書において、本件訴訟で本件賃料増額請求に基づく主張をすることは、前訴判決の既判力に抵触し許されない旨の主張をするようになった。

原審は、このY1の主張を容れ、次のように判断し、X1及びX2の請求を棄却した（平成25年4月11日東京高裁判決、民集68巻7号714頁）。

賃料増減額確認訴訟における賃料額の確認請求は、継続的な法律関係である賃貸借契約の要素である賃料額の確認を求める請求であるから、その訴訟物は、当事者が請求の趣旨において特に期間を限定しない限り、形成権である賃料増減額請求権の行使により賃料が増額又は減額されたとする日から事実審の口頭弁論終結時までの期間の賃料額であると解される。本件では、本件建物の賃料が平成16年4月1日（基準時1）から平成20年10月9日（前訴控訴審の口頭弁論終結時）まで月額254万5,400円であるという当事者間の法律関係が確定判決により確認され、その判決には既判力があることになる。そうすると、X1及びX2が本件訴訟において主張する基準時3の時点における賃料増額請求権行使の事実、前訴における事実審の口頭弁論終結時より以前に生じた事由であり、本件訴訟において、X1及びX2が、同請求権の行使によって本件建物の賃料が基準時3の時点以降において増額された旨主張することは、前訴においてその主張をしていたか否かにかかわらず、前訴の判断内容と矛盾するものであり、前訴の既判力によって許されない。

### 3 . 最高裁判決

これに対し、X1及びX2が上告受理の申立てをしたところ、第一小法廷は、賃料増減額確認請求訴訟の確定判決の既判力に係る論旨について上告を受理し、下記の通り判示して、原判決を破棄し、事件を原審に差し戻した（最高裁一小平成26年9月25日判決、民集68巻7号661頁、判

例タイムズ1407号69頁、判例時報2238号14頁、金融法務事情2020号73頁)。

借地借家法32条1項所定の賃料増減請求権は形成権であり、その要件を満たす権利の行使がされると当然に効果が生ずるが、その効果は、将来に向かって、増減請求の範囲内かつ客観的に相当な額について生ずるものである(最高裁昭和32年9月3日第三小法廷判決・民集11巻9号1467頁)。また、この効果は、賃料増減請求があって初めて生ずるものであるから、賃料増減請求により増減された賃料額の確認を求める訴訟(以下「賃料増減額確認請求訴訟」という。)の係属中に賃料増減を相当とする事由が生じたとしても、新たな賃料増減請求がされない限り、上記事由に基づく賃料の増減が生ずることはない(最高裁昭和44年4月15日第三小法廷判決・集民95号97頁)。さらに、賃料増減額確認請求訴訟においては、その前提である賃料増減請求の当否及び相当賃料額について審理判断がされることとなり、これらを審理判断するに当たっては、賃貸借契約の当事者が現実に合意した賃料のうち直近のもの(直近の賃料の変動が賃料増減請求による場合にはそれによる賃料)を基にして、その合意等がされた日から当該賃料増減額確認請求訴訟に係る賃料増減請求の日までの間の経済事情の変動等を総合的に考慮すべきものである(最高裁平成20年2月29日第二小法廷判決・集民227号383頁)。したがって、賃料増減額確認請求訴訟においては、その前提である賃料増減請求の効果が生ずる時点より後の事情は、新たな賃料増減請求がされるといった特段の事情のない限り、直接的には結論に影響する余地はないものといえる。

また、賃貸借契約は継続的な法律関係であり、賃料増減請求により増減された時点の賃料が法的に確定されれば、その後新たな賃料増減請求がされるなどの特段の事情がない限り、当該賃料の支払につき任意の履行が期待されるのが通常であるといえるから、上記の確定により、当事者間における賃料に係る紛争の直接かつ抜本的解決が図られるものといえる。そうすると、賃料増減額確認請求訴訟の請求の趣旨において、通常、特定の時点からの賃料額の確認を求めるものとされているのは、その前提である賃料増減請求の効果が生じたとする時点特定する趣旨に止まると解され、終期が示されていないにもかかわらず、特定の期間の賃料額の確認を求める趣旨と解すべき必然性は認め難い。

以上の事情に照らせば、賃料増減額確認請求訴訟の確定判決の既判力は、原告が特定の期間の賃料額について確認を求めていると認められる特段の事情のない限り、前提である賃料増減請求の効果が生じた時点の賃料額に係る判断について生ずると解するのが相当である。

前件本訴及び前件反訴とも、請求の趣旨において賃料額の確認を求める期間の特定はなく、前訴判決の前件本訴の請求認容部分においても同様であり、前件訴訟の訴訟経過をも考慮すれば、前件訴訟につきY1及びX1が特定の期間の賃料額について確認を求めていたとみるべき特段の事情はないといえる。

そうであれば、前訴判決の既判力は、基準時1及び基準時2の各賃料額に係る判断について生じているにすぎないから、本件訴訟において本件賃料増額請求により基準時3において本件賃料が増額された旨を主張することは、前訴判決の既判力に抵触するものではない。

金築誠志裁判官の補足意見が付されているが、その主要内容は後記解説の中で紹介する。

## 4 . 解 説

### 訴訟物と既判力

#### 訴訟物

訴訟物は、民事訴訟における概念であり、広義には、訴訟上の請求と同義に用いられるが、狭義には、裁判所がその存否を審理・判断すべき権利ないし法律関係（例外的に事実も含まれる。）をいう。訴訟を提起する原告が相手方である被告に対し何を求めるか、換言すれば、裁判所に何を判断してもらいたいかは、もっぱら原告自身が決めるものであるから、極論すれば、訴訟物は原告が決めることになる。

訴訟物を議論する必要性ないし意義は、原告の請求に対する裁判所の判断の射程がどの程度にまで及ぶのかを確定するためには、原告の請求の内容である訴訟物を特定しなければならない点にある。そして、訴訟物は次に述べる既判力と密接な関係を有する。

#### 既判力

既判力とは、確定判決が有する効力の一つであり、前の裁判における確定判決の判断内容が後の裁判に対する拘束力を持つことをいう。つまり、前の裁判において目的とされた事項（訴訟物）に対する確定判決で示された判断につき、当事者は後の裁判で争うことができず、また、別の裁判所も前の裁判の判断内容に拘束されるという効力である。

一般的に、既判力の客観的範囲は、当該訴訟の訴訟物によって確定されるものとされている。

#### 賃料増減額請求権の法的性質

借地借家法は、建物所有を目的とする地上権及び土地賃借権については第11条第1項が、建物賃借権については第32条第1項が、それぞれ一定の要件の下に当事者に賃料の増減額請求権を認めている<sup>1</sup>。

この賃料増減額請求権の法的性質について、通説・判例は実体法上の形成権であり、一方当事者から他方当事者への意思表示により行使され、その意思表示の到達により効力が生じると解されている<sup>2</sup>。

したがって、賃料の増減の範囲について当事者間に争いがある場合は、その相当額は、調停前置主義を前提に、裁判所の判決により定められることになるが、これは既に増減額請求によって客観的に定まった増減の範囲を確認するものに過ぎないとされる<sup>3</sup>。

また、賃料増減の効果は、賃料増減請求があつて初めて生じるものであるため、賃料増減額確認請求訴訟の係属中に賃料増減を相当とする事由が発生したとしても、新たな賃料増減請求がされない限り、同事由による賃料の増減が生じることはない<sup>4</sup>。

#### 賃料増減請求に関する訴訟の類型

賃料増減請求に関する訴訟の類型としては、上述した賃料額請求権を行使した結果、契約内容としての賃料額の確認を求める賃料額確認訴訟、増額後の未払い賃料債権の確認を求める賃料債権確認訴訟、増額後の未払い賃料の給付を求める賃料請求訴訟の三つがある<sup>5</sup>。

これらの訴訟において賃料増減の相当額あるいは適正賃料額を判断するに当たっては、直近の

合意賃料を基にして、合意時から賃料増減請求時までの経済事情の変動等を考慮すべきものとされる<sup>6</sup>。

本件訴訟において基準時が複数出て来て、どの基準日によるべきかという点も論点の一つになっているが、それは、直近の合意賃料を画定する上で「直近」がいつかを示す日だからである。

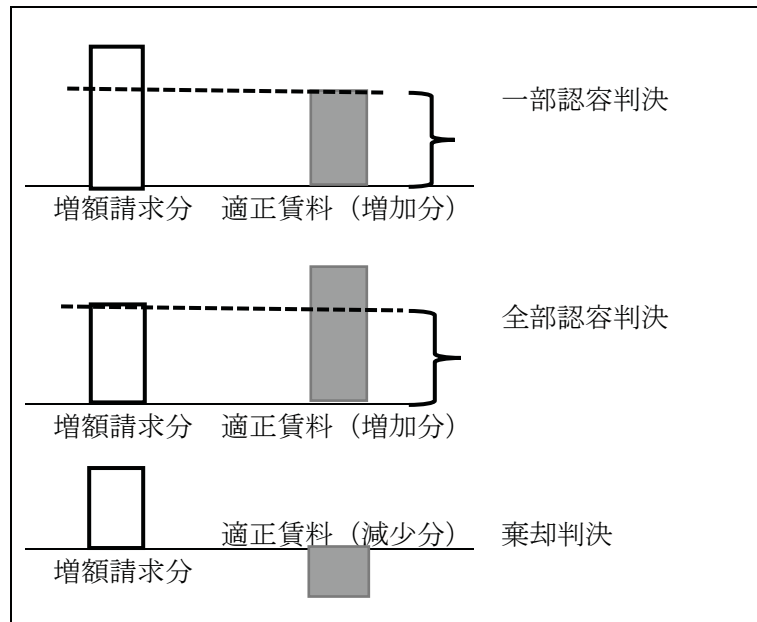


図-2 増減額請求と判決の関係イメージ (増額請求の場合)

#### 賃料増減額確認請求訴訟の訴訟物と既判力

本件判決が出されるまで、賃料増減額確認請求訴訟の訴訟物ないし既判力について、下級審判決では二つの考え方が採用されていた。

まず、賃料増減額請求訴訟における賃料額の確認請求は、継続的な法律関係である賃貸借契約の要素である賃料額の確認を求める請求であるから、その訴訟物は、当事者が請求の趣旨において特に期間を限定しない限り、形成権である賃料増減額請求権の行使により賃料が増額又は減額されたとする日から事実審の口頭弁論終結時までの期間の賃料額であると解する考え方である。これを「期間説」と呼ぶ。下級審裁判例の中には、期間説を採用する判決がある<sup>7</sup>。また、学説にも期間説を支持するものがある<sup>8</sup>。

これに対し、賃料増減額請求訴訟における訴訟物は、賃料増減請求の効果が生じた時点の賃料額の相当性ないし相当賃料額であるとする考え方を「時点説」と呼ぶ。下級審裁判例の中には、時点説を採用するものが見られる<sup>9</sup>。一方、学説においては、賃料額確認訴訟の訴訟物についての議論があまりなされていなかったことから、時点説を具体的に論じたものはなかったようである<sup>10</sup>。

賃料増減額確認請求訴訟の係属中に、被告（請求の相手方）が原告の請求内容と対立する内容の賃料増減請求権を行使して、当該訴訟においてこれを主張した場合、期間説によれば、当該訴訟の手続き内でその処理が必要となる。当該訴訟の訴訟物、すなわち原告が確認を求める賃料額の対象期間中（賃料増減額請求権の行使により賃料が増額又は減額されたとする日から事実審の

口頭弁論終結時までの期間)に被告がこれに対立する請求をしたこととなり、それも含めて審理しなければならなくなるからである。これに対し、時点説によれば、被告の請求は原告が決めた訴訟物と対立しないので、被告は別途の訴訟を提起することができるとして、請求の追加、反訴の提起等を制限することができる。

#### 確認訴訟の訴えの利益(確認の利益)

誰でも、また、どのような内容であっても、訴訟を提起できるとすれば、膨大な数の訴えが裁判所に係属し、司法制度が麻痺するおそれがある。このような事態を防止するため、判決を受ける正当な利益ないし必要性が存在することが訴えの前提とされる。この利益ないし必要性を訴えの利益と呼ぶ。民事訴訟においては、原告の請求に対し判決をすることが当事者間の紛争を解決するために有効かつ適切であることが訴えの利益とされる。訴えの利益を欠く訴えは不適法として却下される。

確認訴訟における訴えの利益(確認の利益)は、次のように説明される。

法令の適用によって紛争が解決されること

具体的な権利・法律関係の存否に関する訴えであること<sup>11</sup>

原告の権利・義務ないし法的地位に関し危険・不安があり、確認判決によって、即時に、この危険・不安を有効・適切に除去しうること<sup>12</sup>

確認の訴えの対象は、給付の訴えや形成の訴えのように明確に限定されないから、訴えの利益の有無について検討することがより重要となる。

また、訴訟物ないし確認の対象の適格性、許容性は、確認の利益と密接に関係していると考えられている。

かつては、過去の法律関係の確認は確認の対象とはならないとされていたが、最高裁が従前の判例を変更して確認の利益を認める範囲を拡大したことを契機に<sup>13</sup>、現在では、過去の法律関係の確認であっても、紛争の抜本的解決を図り得るのであれば、確認の対象となり得るとされている<sup>14</sup>。

#### 時点説の論点

本件判決が時点説を採用した理由は、次の二点である。

第一の理由は、賃料増減額確認請求訴訟において、その前提である賃料増減訴訟の効果が生ずる時点より後の事情は、新たな賃料増減請求がされるといった特段の事情がない限り、直接的には結論に影響する余地がないことである<sup>15</sup>。

第二の理由は、賃貸借契約が継続的な法律関係であり、賃料増減請求により増減された時点の賃料が法的に確定されれば、特段の事情がない限り、当該賃料の支払につき任意の履行が期待されるのが通常であるといえることから、確認訴訟の判決の確定により、賃料に係る紛争の直接かつ抜本的解決が図られることである。

つまり、賃料に係る紛争が、例えば賃料変更の合意の成立や賃料増減請求により改めて賃料が変更されるといった事情がない限り、現在から、即ち、賃料増減請求により増減された時点の賃料が法的に確定された場合のその増減時点から賃貸借契約が継続し続ける間は将来にわたり解決

が図られるという意味において、賃料増減請求の効果が生じた時点の賃料額を確認すれば足りるというのが、最高裁が時点説を採用した趣旨であると解される。

ここで、本件判決のように時点説を採用した場合、当事者が求める確認の対象は「過去の特定の時点における賃料額」という過去の法律関係となり、確認の利益（紛争解決の可能性）が否定されるのではないかという問題が生じる。この点については、ある時点での賃料額が法的に確定されれば、それを前提にその後の賃貸借関係が規律され、当事者間において賃料に係る紛争は解決するとする本件判決の第二の理由が、確認訴訟における訴えの利益を肯定する根拠にもなると解される<sup>16</sup>。

もう一つの論点は、訴訟継続中に新たな賃料増減請求がされた場合には、審理の遅延を招き紛争処理期間が長期化するという問題である<sup>17</sup>。時点説によれば、新たな賃料増減請求に係る審理が訴訟手続を遅滞させるような場合には、そのような請求の追加、反訴の提起等を制限することが容易なので、この問題に対応可能であるといえる<sup>18</sup>。

#### 期間説の論点

期間説は、原告の意思として、賃料増減額請求権を行使した時点から、口頭弁論終結時までそのまま継続している当該賃料の確定を全体として求めていると解するのが相当であるとする。

期間説が時点説と異なり、ある一定期間における賃料額を訴訟物と解するのは、賃料に係る紛争解決のためには、賃料増減請求の効果発生時点における賃料額の確認では足りず、当該時点から既判力の基準時としてやむなく画される口頭弁論終結時までの賃料額を定めることが必要であると解することを理由とする<sup>19</sup>。

これに対し、前記で述べたように、賃料増減請求確認訴訟において賃料増減の相当額あるいは適正賃料額を判断するに当たっては、直近の合意賃料を基にして、合意時から賃料増減請求時までの経済事情の変動等を考慮すべきものとされているから、当該訴訟においては、賃料増減請求後に生じた事情については直接的な審理判断の対象とはならないといえる。したがって、その訴訟物を事実審口頭弁論終結時までの賃料額とする期間説は、審理の実態に沿わない面があるという批判がある<sup>20</sup>。

そして、賃料増減額確認請求訴訟における文言の表現についてみると、請求の趣旨の場合、特定の日「から」、あるいは特定の日「以降」の賃料額が月額〇〇円であることの確認を求めるといった文言が用いられるのが一般的であり、認容判決の文言も同様の主文とされている。その一方で、終期が明示されることはないのが通常である<sup>21</sup>。これらのことからすれば、従前の請求の趣旨等の表現が一定の期間の賃料額確認に係る趣旨と解すべき必然性があるとはいえないと解することができる。また、「から」、「以降」という文言は、単にその特定の日が賃料増減の効果が生じた日である旨を示すにとどまると解することもできる<sup>22</sup>。したがって、裁判実務で用いられてきた請求の趣旨等の表現が時点説採用の妨げとなるものとはいえない。

かえって、期間説を採用すると、例えば、賃料増額確認請求訴訟の終結間際に被告（賃借人）が賃料減額請求をした場合など、訴訟係属中に新たな賃料増減請求がされた場合に訴訟手続を遅滞させるという問題が生じ得ると批判されている<sup>23</sup>。



## 5 . 本件判決の意義

### 賃料増減額確認請求訴訟の訴訟物・既判力に関する初めての判断

本件判決が出されるまで、賃料増減額確認請求訴訟の訴訟物や既判力について判示した最高裁判例はなかった。

本件判決は、賃料増減額確認請求訴訟の訴訟物については時点説を採用した。そして、その確定判決の既判力の範囲を明確に示した。これらの論点について最高裁として初めて判示した点で意義を有する。

そして、下級審判決において期間説と時点説の対立があったところ、時点説を採用し、この問題に終止符を打った点でも意義がある。

### 実務に与える影響

本件判決は、従前の実務を理論的に分析したもので、その内容は金築裁判官の補足意見と合わせて理解することができる。

その趣旨は、従前の実務上の取扱いに対し、特段の変更を求めるとはしないと理解するのが相当と考えられる<sup>24</sup>。

したがって、賃料額の増減額について貸貸人と借借人の間に紛争が生じ、調停や訴訟による解決が必要になった場合、時点説を前提に対応することが、今後の実務における基本となる。

### 本件判決の射程（その1）

解説　で述べたように、裁判所に求める判断の対象は原告が決めることができるので、当事者が、ある特定の時点から一定の期間内における賃料額の確認を求めた場合には、訴訟物は当該期間中の賃料額であることは明らかである。

本件判決自身「特定の期間の賃料額について確認を求めていると認められる特段の事情がない限り」と判示している。したがって、このような訴訟においては時点説の出番はない。

時点説が適用されるのは、当事者が特定の時点における賃料額の確認を求めることを明示した場合と、期間について言及することなく、賃料増減額請求権を行使した後の賃料額の確認を求めた場合（このケースが最も一般的である。）ということになる。

### 本件判決の射程（その2）

賃料増額請求がされたケースにおいて、賃料増額確認訴訟と賃料差額の支払請求訴訟が併合されて、これら請求に対する判決が確定した後に（あるいは口頭弁論中に）、新たな賃料増減額請求に基づく差額請求がされた場合、確定判決（前訴判決）と抵触する判断はできないのではないかと論点ある。

本件では、本件賃料増額請求に伴う賃料差額の支払請求も併合されていたものの、前件訴訟においては本件賃料増額請求の効果発生時点より前の期間の賃料差額に係る支払請求しかなく、前訴判決の支払請求に係る判断部分の既判力との関係は問題とならなかった。

仮に、前件訴訟で上記効果発生時点以後の賃料差額支払請求がされており、これを棄却する旨

の判断がされていた場合には、本件で既判力の抵触の問題が生じ得た。

この点については、前件訴訟で棄却された部分と期間が重なる差額支払請求については、前訴判決の既判力と抵触する判断は許されないが、本件賃料増額請求により賃料増額の効果が生じたとして賃料増額確認請求を認容することは許されるとの考え方が示されている<sup>25</sup>。

残された論点：賃料増減額確認請求訴訟の訴額

賃料増減額確認請求訴訟の訴額については、これまで、期間説を採用した下級審判決を根拠に<sup>26</sup>、原則として、従前賃料との差額に第1審の平均審理期間（12か月）を乗じた額とするのが相当であるとされてきた。

本件判決により時点説が採用された結果、今後の賃料増減額確認請求訴訟の訴額の算定方法が問題となる<sup>27</sup>。

## 6．賃貸住宅管理業者としての留意点

賃貸住宅管理業者が管理を受託している賃貸住宅において、賃料額の増減額について賃貸人と賃借人の間に紛争が生じ、調停や訴訟による解決が必要になった場合、その処理は弁護士に依頼することになるのは当然である。

しかし、賃貸借契約は長期にわたる継続的關係であるから、賃貸住宅管理業者として賃料額の増減をめぐる紛争に直面することは稀ではない。また、賃料額の増減については、契約の更新時に行われることが通常であるから、受託業務を実施する中で賃料額の増減をめぐる紛争の初期対応に当たらなければならないのは賃貸住宅管理業者である。

したがって、賃貸借契約の継続において避けることができない賃料額の増減を円滑に実行し、紛争を未然に防止したり、不幸にして紛争が発生しても可及的に初期段階で処理するためには、賃貸住宅管理業者の役割は極めて重要である。かかる意味において、賃貸住宅管理業者としても賃料額の増減額請求に関する法律の規定はもちろん、主要な論点に関する判例・学説を理解することは有用であり、本件判決はまさにその一例である。

## 7．本件判決に関する評釈

- ・伊藤正晴『最高裁判所判例解説民事篇（平成26年度）』一般財団法人法曹会平成29年7月28日、340頁
- ・伊藤正晴『法曹時報』第68巻第12号、一般財団法人法曹会平成28年12月1日、151頁
- ・伊藤正晴「[最高裁時の判例] 民事借地借家法32条1項の規定に基づく賃料増減請求により増減された賃料額の確認を求める訴訟の確定判決の既判力 最一小判平成26・9・25」ジュリスト1502号、有斐閣、平成29年1月25日
- ・勅使河原和彦「最判平26.9.25民集68・7・661…平成26重判 民事訴訟法6事件 借地借家法に基づく賃料増減請求により増減された賃料額の確認を求める訴訟の確定判決の既判力」『増刊ジュリスト平成26年度重要判例解説1479号』、有斐閣、平成27年4月10日
- ・田中壮太『NBL』1042号、商事法務、P90
- ・内山衛次「判例批評借地借家法32条1項の規定に基づく賃料増減請求により増減された賃料額

の確認を求める訴訟の確定判決の既判力」『民商法雑誌』153巻4号、有斐閣、平成29年10月15日

- ・中村肇「判例評釈」677号9頁、『判例時報』2256号123頁
- ・WestlawJapan・新判例解説1023号(2014WLJCC120)
- ・渡辺晋『不動産鑑定』54巻12号26頁
- ・池田愛「賃料増減額確認請求訴訟の確定判決の既判力の範囲」『熊本法学』134号121頁
- ・川嶋四郎『法学セミナー』729号128頁
- ・堀清史『判例リマックス』51号124頁
- ・石毛和夫『銀行法務』21784号123頁
- ・石毛和夫『銀行法務』21779号66頁
- ・越山和広『法学セミナー増刊(新判例解説Watch)』16号153頁
- ・借地借家紛争事例データファイル(借家)分類:借家>賃料の増減請求>賃料増減、事件番号平25(受)1649号、裁判日:平成26年9月25日、裁判所名:最高裁第一小法廷、事例:借地借家法32条1項の規定に基づく賃料増減額請求により増減された賃料額の確認を求める訴訟の確定判決の既判力は、特段の事情のない限り、前提である賃料増減額請求の効果が生じた時点の賃料額に係る判断について生ずると判断した事例
- ・山本克己「金融判例研究」25号67頁、『金融法務事情』2022号
- ・三木浩一『法学研究』88巻10号90頁、慶應義塾大学
- ・越山和広『龍谷法学』48巻2号221頁
- ・小林秀之=山本浩美・受験新報804号2頁
- ・上田竹志「別冊付録【判例セレクト2015[ ]】民事訴訟法4賃料増減額確認請求訴訟における請求の趣旨、確認の利益および確定判決の既判力(最判平成26・9・25)」『法学教室別冊』426号、有斐閣、平成28年2月27日
- ・加藤慎太郎「特集近時の最高裁判決に見る民事訴訟法の論点 建物賃料増減額確認請求訴訟の確定判決の既判力(最判平成26・9・25民集68巻7号661頁)」『法学教室』422号、有斐閣、平成27年10月28日
- ・雨宮啓「判例研究建物賃料減額確認請求訴訟(前訴)の口頭弁論終結前に行使した同建物賃料増額請求権に基づく建物賃料増額確認請求訴訟(後訴)での賃料増額主張は前訴確定判決の既判力に抵触するか[最高裁平成26.9.25判決]」『福岡大学法学論叢=FukuokaUniversityreviewoflaw61(4)(長谷川正国教授古稀記念号)』1417~1445頁、2017年

1 稲田龍樹「賃料増減額訴訟」藤田耕三・小川英明編『不動産訴訟の実務(七訂版)』新日本法規、2010年、711頁、高橋隆「家賃の増額請求」塩崎勤編『裁判実務体系(11)』青林書院、1987年、252頁。

2 判例については、本稿3.(1)の本件最高裁判決とそこに示された判例を参照。学説としては、稲本洋之助・澤野順彦編『コンメンタール借地借家法』日本評論社、2019年、93頁、273頁、平澤雄二「賃料額の確認を求める訴 - その訴の利益と機能的側面からの一考察 - 」判例タイムズ363号50頁、幾代通・広中俊雄編『新版注釈民法(15)債権(6)増補版』有斐閣、1996年、648~649頁、稲葉威雄ほか編『新借地借家法講座第3巻借家編』日本評論社、1999年、92頁。

3 賃料増減請求権は形成権で、賃料増減請求の意思表示が相手方に到達した時点で直ちに実体的な効力が生

じ、裁判所が後に相当賃料額を定めるのは、上記意思表示により客観的に定まった賃料増減の範囲を確認するものであると判示するものとして最三小判昭和32年9月3日・民集11巻9号1467頁等参照。

4 賃料増減額確認請求訴訟の係属中に賃料増減を相当とする事由が生じたとしても、新たな賃料増減請求がされない限り、同事由による賃料の増減が生ずることはないとする学説として、星野英一『借地・借家法』有斐閣、昭和44年243頁等を参照。下級審裁判例には反対説もあるが、判例は、大審院以来一貫して新たな増減請求が必要であるとしている。本判決が引用するもののほか、大審院昭和17年4月30日判決・民集21巻472頁、最高裁昭和44年4月15日判決・集民95号97頁、最高裁昭和52年2月22日判決・集民120号107頁、最高裁二小平成3年11月29日判決・集民163号627頁など。

5 大阪高裁昭和49年12月16日判決、判例時報778号69頁。

6 賃料額の相当性ないし相当賃料額については、借地借家法第32条第1項所定の事由のほか諸般の事情を総合的に考慮すべきであるとされている（最三小判平成15年10月21日・民集57巻9号1213頁、判タ1140号68頁、最一小判平成17年3月10日・集民216号389頁、判タ1179号185頁、最二小判平成20年2月29日・集民227号383頁など）。

7 大阪高裁昭和49年12月16日判決・判例時報778号69頁。ただし、この事案は国家賠償請求訴訟であり、通常の賃料増減額請求の事案としてはかなり特殊である。

8 畑郁夫『民商法雑誌』74巻1号166頁は、前掲注の大阪高裁判決の評釈において、訴訟当事者の意思は、賃料増額請求時から事実審口頭弁論終結時までの賃料額の確認を求めるのが通常であり、期間説のように考えることが継続的な法律関係の確認を求めるという特殊性を有するこの種訴訟の実態に則するとして、期間説が相当であるとするほか、廣谷章雄編著『借地借家訴訟の実務』254頁（森鍵一執筆部分）平成23年、藤田耕三＝小川英明編『不動産訴訟の実務〔七訂版〕』725頁（稲田龍樹執筆部分）平成22年などが期間説を述べる。

9 時点説による下級審判決として、東京地裁平成11年3月26日判決・判例タイムズ1020号216頁などがある。

10 池田愛「賃料増減額確認請求訴訟の確定判決の既判力の範囲」『熊本法学』134号127頁。

11 とは給付の訴え、形成の訴え、確認の訴えに共通する訴えの利益である。

12 最高裁昭和30年12月26日判決・民集9巻14号2082頁。

13 最高裁大法廷昭和32年7月20日判決・民集11巻7号1314頁、最高裁大法廷昭和45年7月15日判決・民集24巻7号861頁、判例タイムズ251号160頁。

14 最高裁一小判昭和47年11月9日判決・民集26巻9号1513頁、判例タイムズ286号220頁等。

15 金築裁判官の補足意見では、「請求後の期間が、争いの対象として当事者に意識されることは、少ないのではなからうか」と指摘されている。

16 前掲注10池田論文132頁。

17 金築裁判官の補足意見は、「期間説の難点として、賃料増減額確認請求訴訟の係属中に新たな増減請求がされた場合に、手続上煩わしい問題が生じる可能性があるように思う。増額訴訟中更に増額請求がされた場合や減額訴訟中更に減額請求がされた場合は、前の請求について後の請求時までに期間を限定することになるであろうから、審理の状況に従って、後の請求に係る賃料額確認を、前の請求に係る訴訟の中で処理するか、別訴にしてみらうか、いずれの方法を採用することも困難ではないであろうが、例えば、減額確認請求訴訟中に増額請求がされたような場合は、原告の意思に反して終期を付すように求めることはできないであろう。その結果、遮断効を避けるための反訴の提起を許さざるを得ないことになれば、審理の長期化要因となることは避けられない。」と指摘する。

18 金築裁判官の補足意見は、「時点説は、新たな増減請求がされても、特段の措置を講ずることなく別訴にまわすことができ、審理の複雑化を避けることができる。時点説は、新たな増減請求がされても、特段の措置を講ずることなく別訴にまわすことができ、審理の複雑化を避けることができる。」と指摘する。

19 前掲注10池田論文130頁。

20 判例時報2238号16頁のコメントは、「これに対し、時点説は、審理の実態に沿うとともに、確認の利益の点でも問題はないと考えられる。」と述べる。

21 金築裁判官の補足意見は、「請求の趣旨や判決主文で、増減請求の日「から」あるいは「以降」の賃料額の確認を求める旨記載するのは、その日が始点という性格を有することを示しているだけのものと理解できる」

と述べる。

22 金築裁判官の補足意見は、「賃料増減額確認請求訴訟において一般的に見られる形の請求（増減請求時「から」あるいは「以降」の賃料額の確認を求め、特に期間を限定していない請求）をした場合、通常、原告が期間説を念頭に置いて訴えを提起しているものと理解すべきかどうかは、甚だ疑問である。」と指摘する。

23 前掲注20コメント15頁参照。

24 前掲注20コメント16頁は、今後も、請求の趣旨ないし判決主文の表現については原則として従前どおりのままでよく、むしろ、賃料増減額確認請求訴訟であることを明らかにする趣旨で、従前どおりとするのが相当といえると指摘する。そして、一定の期間の賃料額確認を求める場合に限り、終期を明示してその趣旨を明確にすべきものと考えられるとする。

25 前掲注20コメント16頁は、所有権に基づく登記請求を認容する確定判決は、前提となる所有権の存在の判断について既判力を有しないとされていることに照らし（最高裁二小判昭和56年7月3日判決・集民133号241頁、判例タイムズ450号88頁）許され得るものと考えられるとする。

26 前掲注7の昭和49年大阪高裁判決など。

27 この問題について、前掲注20コメント15頁は、時点説であっても、原告について、その主張どおりの賃料増減が認められれば少なくとも1年程度はその利益を享受し得るとみて、従前の訴額算定の実務を変更しないことも十分可能であると考えられるとする。