

最近の判例から (12)

## オーダーメイド賃貸において賃料減額を 制限する約定が認容された事例

(東京高判 平15・2・13 金・商1164-42) 村川 隆生

賃借人の指定した仕様で賃貸人が建築した建物の賃貸借（オーダーメイド賃貸）において、賃料の減額を制限する約定が、当該建物の汎用性が限定されていることを考慮すれば、借地借家法32条の趣旨に反することになるものではない等として、その効力を認容した事例（東京高裁平15・2・13判決 控訴棄却【確定】金・商1164-42）

### 1 事案の概要

賃借人Xと賃貸人Yは、平成7年7月、Xの指定する仕様により建築された建物（健康センター＝公衆浴場）及び駐車場につき、賃料を月額656万7,600円余、敷金を3,000万円、保証金を6億449万円余（ただし、平成7年7月以降、年3%の利息を付して分割返済）、期間を平成27年7月11日までの20年間とする駐車場付賃貸借契約（本件賃貸借）を締結した。

なお、本件賃貸借の賃料改定に関しては、3年経過毎に5%を基準に改訂する、ただし、賃料が土地若しくは建物に対する公租公課、土地若しくは建物の価格、その他の経済事情の変動により、又は近傍同種の建物等の賃料に比較して著しく不相応となったときは、賃借人と賃貸人は、賃料の改定について協議する（以下「本件賃料改定条項」という。）という約定があった。

Xは、地価の下落、地価下落に伴う公租公課の減額、本件建物の厳しい経営状況、他店舗及び近傍類似の賃料と比較して高額である

こと等の事情に照らし、本件賃貸借の賃料額は、著しく不相応になったとして、平成11年11月頃、本件賃貸借の賃料を平成11年8月以降、月額556万7,600円に減額する旨の意思表示をしたが、調停不成立により終了した。

Xは、平成11年8月から平成13年8月までの本件賃貸借の賃料が月額556万円余、平成13年9月以降が月額518万円余であることの確認を求めて提訴した。

第1審地裁は、本件賃貸借の賃料額が著しく不相応になったと認める事情を認めるに足りる証拠はないとして、Xの請求を棄却した。Xは、これを不服として控訴した。

### 2 判決の要旨

これに対して東京高等裁判所は、以下のような判断を下した。

(1) 賃料改定条項の趣旨について

- ① 本件賃貸借契約は、貸主がその費用の大部分を負担して、借主の指定する仕様による建物を建築し、その残りの土地を駐車場として貸す契約（比喩的に「オーダーメイド賃貸」とも呼ばれるようである。）であり、このような賃貸借契約では、通常の建物の賃貸借契約と異なり、当該建物が汎用性を欠くため、貸主において、その物件を他の賃借人に賃貸することはきわめて困難である。
- ② このような事情があるから、本件賃料額及び本件賃料改定条項は、賃借人が相

当長期間にわたって本件建物を賃借して営業し、賃貸人が本件建物に投下した建築資金等を安定的に回収する必要があることを前提に定められたというべきである。そうすると、本件賃料改定条項にいう「著しく不相当となったとき」とは、上記のような事情を考慮しても、なお、その約定賃料額を継続するのが当事者間の公平に反し、不相当といえるような経済事情の変動あるいは近隣との賃料格差が生じた場合をいうものと解するのが相当である。

- ③ 借地借家法32条1項本文は、建物賃料が不相当となったときは、契約の条件にかかわらず、当事者が賃料の増減を請求できる旨を定めており、「著しく不当となったとき」に限定していない。しかし、貸主において汎用性を欠く建物を多額の費用で建築し、その投下資本を回収するリスクを負担している本件賃貸借契約の特殊性を考慮すれば、それを通常の建物賃貸借の場合と同様に考えることはできない。

## (2) 賃料減額請求の可否

- ① 本件建物の固定資産評価は、建築価格に比べれば下がっているものの、建物の減価を考慮すれば、それが著しく下がっているとまではいえない。また、土地価格も下落しているものの、本件賃貸借契約が駐車場の賃貸も含んでいるとはいえ、その賃料に占める割合は決して大きなものではない。そうすると、このような土地建物価格の下落をもって、従前の賃料額が著しく不相当になる程度に減額されたとはいえない。
- ② 次に、近傍の賃貸事例によっても、本件建物が近傍類似の賃料と比較して著しく不相当になったと認めることはできな

い。

- ③ また、借主は本件建物の厳しい経営状況を主張するが、本件賃料改定条項は、長期的視点から賃貸人の投下資本の回収を安定的に図るという趣旨で決定されたものであり、借主側の収益事情が直ちに本件賃貸借の賃料減額事由に結びつくものではない。

## (3) 結論

以上のとおり、本件賃貸借について、本件賃料改定条項に基づき、賃料を減額すべき事情は認められない。

したがって、控訴人の請求を棄却した原判決は相当で、本件控訴は理由がない。

## 3 まとめ

いわゆるオーダーメイド賃貸においては、その建物を他の賃借人に賃貸することは困難である。このようなケースでは、その投下資本の回収リスクを賃借人の方で負う約定が交わされるが、本件賃料改定約定もその一つである。

本判決は、借地借家法32条も、結局は、貸主・借主双方の事情を踏まえた公平の原則に基づくものであるから、本件のような場合に、その賃料改定条項を経済的実態に即して解釈したからといって、それが同条の趣旨に反することにはならないと判示しており、公正な法の解釈を示したものといえる。