

## 最近の判例から (1)

# 特約があっても賃料減額請求権の行使は 妨げられないとした事例

(最高判 平成16・6・29 金商1201-19) 能智 浩二

土地の賃借人が、「消費者物価指数が下降してもそれに応じて賃料の減額をすることはできない」とする特約は借地借家法11条1項の趣旨に照らし無効であるとして、賃料減額確認を求めた事案において、賃料の増減額請求権に関する借地借家法の規定は強行規定であり、賃料の改定に関する特約がある場合でも賃料の増減額請求権の行使が妨げられることはないとした事例（最高裁 平成16年6月29日判決 破棄差戻し 金融・商事判例1201号19頁）

## 1 事実の概要

貸ビル業等を営むX1は、昭和59年12月及び同63年4月に、X2は、昭和62年11月に、それぞれYと建物所有を目的とする土地賃貸借契約（以下「本件各賃貸借契約」という。）を締結した。これらの本件各賃貸借契約には、3年ごとに賃料の改定を行うものとし、改定後の賃料は、従前の賃料に消費者物価指数の変動率を乗じ、公租公課の増減額を加算又は控除した額とするが、消費者物価指数が下降したとしても、それに応じて賃料の減額をすることはない旨の特約（以下「本件特約」という。）が付されていた。

本件各土地の賃料は、昭和63年4月、平成3年4月及び同6年4月に、本件特約に従って改定されていたが、平成9年4月にはYから賃料増額請求があったものの、Xらはこれに応じず、また、同12年4月においては賃

料の改定はされなかった。

その後、本件各土地の価格は急激に下落し、平成13年2月時点では、同6年4月時点の約4分の1となったため、Xらは、土地の価格の推移等に照らすと、現在の賃料は高すぎるとして、平成13年4月、Yに対し、借地借家法11条1項の規定に基づき、本件各土地の賃料を減額すべき旨の意思表示をした。Yがこれに応じなかったため、Xらは、Yに対して本件各土地の賃料はXらによる上記賃料減額請求権の行使により減額されたと主張して、減額後の賃料額の確認を求めて提訴した。

一審は、Xらの請求を一部認容して、賃料の減額を確認する旨の判断を下したが、控訴審で棄却されたため、Xらは上告に及んだ。

## 2 判決の要旨

最高裁判所は、次のように判示して原判決を破棄し、高等裁判所に差し戻した。

(1) 原審は、①賃料の改定に関する特約（以下「賃料改定特約」という。）は、賃料改定の際に当事者間に生じがちな紛争を事前に回避するために、当事者の合意によって、あらかじめ賃料改定の時期及び改定額の決定の基準を定め、これに基づいて賃料の改定を行おうとするものである。②賃料改定特約は、改定額の決定の基準が客観的な数値であって、賃料に比較的影響を与えやすい要素によるものであるときは、契約自由の原則にのっとり、その効力を肯定すべき

である。③本件特約は、消費者物価指数という客観的な数値であって、賃料に比較的影響を与えやすい要素を改定額の決定の基準とするものであり、その効力を否定することは相当でないから、本件特約に基づかないXらの賃料減額の意思表示の効力を認めることはできない。④もっとも、賃料改定特約がある場合でも、契約締結当時に当事者が予想し得なかった著しい事情の変更が生じ、賃料改定特約をそのまま適用することが不合理な結果を招来するときには、事情変更の原則を適用することにより、賃料改定特約の適用を制限すべきであるが、本件においては、いまだ本件特約の適用を排除すべき事態には至っていないと認めるのが相当である、とした。

(2) しかしながら、原審の上記判断は是認することはできない。

原審での確定事実によれば、本件各賃貸借契約は、建物の所有を目的とする土地の賃貸借契約であるから、借地借家法11条1項の規定が適用されるべきものである。

本件各賃貸借契約には、3年ごとに賃料を消費者物価指数の変動等に従って改定するが、消費者物価指数が下降したとしても賃料を減額しない旨の本件特約が存する。

しかし、借地借家法11条1項の規定は、強行法規であって、本件特約によってその適用を排除することができないものである(最平15.6.12民集57巻6号595頁、最平15.10.21民集57巻9号1213頁等参照)。したがって、本件各賃貸借契約の当事者は、本件特約が存することにより上記規定に基づく賃料減額請求権の行使を妨げられるものではないと解すべきである。

ただし、本件特約の存在は、本件各賃貸借契約の当事者が、契約締結当初の賃料額を決定する際の重要な要素となった事情で

あると解されるから、衡平の見地に照らし、借地借家法11条1項の規定に基づく賃料増減額請求の当否、及び相当賃料額を判断する場合における重要な事情として十分に考慮されるべきである。

(3) 以上により、本件特約の存在を理由としてXらによる賃料減額請求権の行使を否定し、事情変更の原則が適用される場合に限り賃料の減額が認められ、本件はそのような場合に当たらないので、Xらの請求を棄却した原審の判断は、判決に影響を及ぼすことが明らかな法令の違反があり、原判決は破棄を免れない。Xらの賃料減額請求の当否等につき更に審理を尽くさせるため、本件を原審に差し戻す。

### 3 まとめ

契約自由の原則により、特約は強行法規や公序良俗に反しない限り有効であるといわれている。借地借家法11条1項は、土地の価格の上昇等の経済事情の変動、又は、近傍類似の地代等に比較して不相当となったとき、地代等の額の増減を請求することができる旨を定めている。本件では、最高裁判所は、「借地借家法11条1項の規定は強行法規であり、本件特約によってその適用を排除することができないものである。」とする過去の判例(最判平15.10.21等)を引用して原審を破棄し、差し戻した。

本判決は、従来の最高裁判例に沿って判断がされたものであり、特に新たな法的判断を示したものではないが、実務上参考になる事例と思われる(建物賃貸借契約については本号26頁参照)。

(調査研究部研究員)