

最近の判例から

(4)

賃貸不動産の差押え後の賃料減額合意が

競落人に対抗できるとされた事例

(東京地判 平一二・二・九 判タ一〇九四―二九〇) 山田 英夫

抵当権の設定された賃貸物件において、競

売開始決定後に物件所有者と賃借人の間でな

された賃料減額の合意に対し、競落人が当該

合意は合理性がないとして従前の賃料と減額

後の賃料の差額の支払を求めて提訴した事案

において、当該減額合意は、適正賃料に至る

までの部分について合理的理由があり、競落

人に対抗できるとされた事例(東京地裁平成

一二年二月九日判決 一部認容、確定 判例

タイムズ一〇九四号二九〇頁)

一 事案の概要

Yは、Aから東京都新宿区にある店舗・事務所兼共同住宅(昭和四二年築、鉄筋コンクリート八階建、以下「本件建物」という。)の四階部分のうち二室(合計床面積約一一二㎡、以下「本件賃貸物件」という。)を賃借した。なお、月額賃料は、平成七年六月以降四〇万

円余であった。

Yが賃借する以前に、本件建物には抵当権

が設定されていたが、Yの賃借後の平成一〇

年二月に、本件建物の競売開始決定に基づく

差押がなされた。この後、AとYとの間で、同

年九月以降の月額賃料を二三万円余に減額す

る合意(以下「本件減額合意」という。)がな

された。

Xは、平成一二年七月本件建物を競落した。

本件賃貸物件の賃貸借契約は、平成一二年

五月末に期間満了により終了し、Yは、同年

八月末に本件賃貸物件を明け渡した。なお、Y

は、Xに対し、本件建物競落後本件賃貸物件

の明渡しまでの間、月額賃料として二三万円

余を供託し続けた。

Xは、①差押後になされた本件減額合意は、

減額後の賃料が不当に低額であるので合理性

がないとして、競落後賃貸借契約期間満了ま

での一〇カ月間について従前の月額賃料相当額四〇万円余と供託された月額賃料相当額二三万円余の差額の合計額一七〇万円の支払を求め、さらに②賃貸借契約期間終了後明渡しまでの期間について、X自身の鑑定により主張する適正月額賃料三三万円余の三カ月分の約一〇〇万円の支払を求めて提訴した。

これに対してYは、Y自身の鑑定による本件賃貸物件の適正月額賃料は、一七万円余であり、二三万円余を新賃料とする本件減額合意は合理性があるとして争った。

二 判決の要旨

これに対し、裁判所は、以下のような判断を下した。

- (1) 不動産競売開始決定に基づく差押え後に、被差押人である賃貸人がその賃料を減額した場合、その減額が通常の用法に従った使用収益の範囲を超える場合には、差押債権者ひいては競落人を害することになるから、合理的理由がない限り、賃料減額を差押債権者及び競落人に対抗できないと解すべきである。
- (2) もつとも、適正賃料と比べて高額の賃料を減額する合意については、そのうち適正賃料に至るまでの部分について、特段の事

情がない限り、合理的理由があるというべきである。

(3) そこで、本件賃貸物件について、X、Yから提出された鑑定書を検討すると、双方とも合理的なものとして認められる反面、不適切な点もあり、これらを修正すると、Xの鑑定手法から算出される本件賃貸物件の正常賃料は、二三万円余となり、Yについては、一九万円余となる。これらの算出結果は、いずれも相応の根拠をもつものであり、これらを平均した賃料額である二二万円余を本件賃貸物件の適正月額賃料額と認めるのが相当である。

(4) 以上の認定によれば、本件減額合意には合理的理由があり、諸事情を考慮しても、YとAが詐害的意図の下に本件減額合意を行ったとは推認できず、合理的理由を否定すべき特段の事情は認められない。なお、賃貸借契約終了後の賃料相当損害金についてのXの請求は適正賃料額の三カ月分である六三万円余の支払を求める限りで理由があるからこれを認容する。

三 結論

賃貸物件の差押後の賃料減額合意の効力については、「強制競売開始決定が債務者に送達

された後、債務者が賃借人と何ら合理的理由なしに賃料を半額に減額する旨合意しても、これをもって競落人に対抗することはできない。」とする判例（最判昭三五・一〇・一四民集一四卷一二号二五二五頁）があり、本判決はこの判例を前提に、本件減額合意のうち適正賃料額に至るまでの部分は合理的理由があると判断したものと思われる。

また、民事執行法四六条二項は、「差押えは、債務者が通常の用法に従って不動産を使用し、又は収益することを妨げない。」と規定しており、本件減額合意のうち適正賃料額に至るまでの部分は、「通常の用法に従って使用収益している」と判断したもので、実務上参考になるものと考えられる。

（調査研究部調査役）