

最近の判例から

(6)

商業ビル賃料の自動増額特約が

著しく不合理となる限度を示した事例

(東京地判 平一三・三・七 判タ一〇二一八四) 中村 行夫

商業ビルのフロアの賃貸借契約で、賃料の自動増額特約がある場合において、その条項が当事者双方の訴訟代理人が関与の訴訟上の和解で合意されたものであっても、約定賃料と適正賃料との乖離が二四%になる時点では、特約をそのまま順守させることが著しく不合理な結果となるとした事例

(平一三年三月七日判決本訴、反訴一部容認・控訴(後和解) 判例タイムズ一〇二号一八四頁)

一 事案の概要

Xは、JR渋谷駅から至近距離にある都心の繁華街に七階建のビル(以下「本件ビル」という。)を建築し、果物店、フルーツパーラーレストラン、洋菓子工場として使用していた。昭和五八年五月、Xは、本件ビルの四階部分(約二七一㎡、以下「本件店舗」という。)

のテナントを募集することとして、居酒屋

チェーンを経営するYとの間で、①賃料月額一六四万円余、②賃料は契約日を基準に、一年毎に東京都庁発表の東京都の「総合消費者物価指数」の年増加率又は五%の何れか高い方をもとにして改訂する(以下「改訂特約」という。)等の条件で本件店舗の賃貸借契約を締結した。

平成三年四月、XとYは、別件訴訟において、①本件賃貸借契約に基づく平成二年六月以降の賃料は月額二三〇万円余である、②賃料は平成二年六月分を基準とし当初の賃貸借契約で定めた改訂特約と同様に毎年改訂することが合意され、訴訟上の和解が成立した。

平成七年四月、Yは、Xに対して、本件賃貸借契約の平成七年六月以降の賃料を月額二〇六万円余にする旨請求して賃料減額の意思表示をし、同年五月簡易裁判所にXを相手方

とする家賃減額確認請求の調停を申し立てたが不調となった。(以降、Yは、Xに対して、平成七年六月分から同一年二月分まで、賃料として毎月二八〇万円余を支払った。)

平成七年一〇月、Xは、Yに対して、本件店舗の明渡しと賃料の未払分及び遅延損害金の支払を求めて提訴した。これに対してYは、賃料の額が、Yが請求した額であることを確認するよう求めて反訴した。(なお、本件訴訟においては、Xが共益費の改訂、敷金の差額等の支払等を求めていること、XがYの用法違反等による使用によって多大な損害を被ったとして、本件賃貸借契約の解除と補修工事費及び休業補償等の支払を求めていること等争点は多岐にわたっているが、本稿では賃料に焦点を絞りその他の争点については割愛した。)

二 判決の要旨

これに対して裁判所は、次のような判断をした。

(1) 借地借家法三三一条一項は、事情の変更に応じて、公平の原則の観点から、契約当事者に賃料の増減を請求する権利を認めためたものであり、賃料の不当性の判断に際しては、合意をそのまま順守させることが著し

く不合理な結果となるような事由が判断されるべきであり、諸般の事情を総合考慮して判断されるべきものと解される。

- (2) 本件の改訂特約によって、約定賃料が適正賃料を上廻ったり、その逆の事態を生ずることもあり得るが、当事者においては承知の上のもので、将来生ずるおそれのある紛争を回避、予防する目的を有し、その意味で合理性を有するものである。また、改訂特約は、訴訟上の和解において合意されたもので、諸般の事情について熟慮検討して合意したものである。

- (3) 本件店舗の約定賃料は、平成六年六月分から月額で二八〇万円余、平成七年六月分以降二九四万円余、平成八年六月分以降三〇九万円余、平成九年六月分以降三二四万円余、平成一〇年六月分以降三四一万円余であるが、本件店舗の平成七年六月時点の適正賃料額は月額二七五万円、Yが支払済みの平成一一年二月末まで同額であるところ、約定賃料と適正賃料との乖離は、平成七年六月分で七・一%、平成八年六月分で一一・一%、平成九年六月分で一八・一%、平成一〇年六月分で約二四%となる。
- (4) テナントビル賃料の市場動向は、一般的には落込みが続いているが、JR渋谷駅か

ら至近距離にあるという本件ビルの立地などを総合考慮すると、本件店舗の賃料は、平成九年六月の改定時点までは、改定特約に基づいて増額を認めても著しく不合理な結果となるに至ったとまでは言い難く、改訂特約は未だその効力を失っていないといふべきである。

- (5) しかし、本件店舗の賃料は、平成一〇年六月分の改定時点において、適正賃料との乖離は二四%に及び、もはや、当事者が予見することができず、その責めに帰するところのできない事情の変更によって、当事者間に賃料に関する合意をそのまま順守させることが著しく不合理な結果になるに至ったといふべきである。

- (6) そうすると、この時点において改訂特約はその効力を失い、減額請求が認められることになる。このことは、約定賃料額が訴訟上の和解によって合意されていることによつて左右されるものではない。

- (7) したがって、本件店舗の賃料は、平成一〇年五月分までは、改訂特約に基づき改訂されるものの、平成一〇年六月分以降は、改定特約が失効し二七五万円となる。

として、本件店舗の賃料は、平成一〇年六月一日以降、月額二七五万円であることを確認

し、Xに対して、Yが支払った平成一〇年六月分以降同一一年二月分までの家賃の過払い分四九万円余の支払を命じ、X及びYのその余の請求を棄却した。

三 まとめ

本判決は、賃料自動増額の特約による約定賃料と適正賃料との乖離が一八・一%の時点では不合理な結果となるまではいえないが、二四%になった時点では不合理な結果となるとし、また、自動増額の合意が双方の訴訟代理人弁護士が関与した訴訟上の和解で合意されたものであることによつて左右されないとした。

このことは、自動増額の特約をそのまま順守させることが著しく不合理な結果となるか否かという判断に、適正賃料との乖離幅に関する一つの基準値を示したもので、先例となる事例と思われる。

(調査研究部調査役)