

最近の判例から

(16)

歩合賃料を除く基本賃料部分のみの減額請求が認められた事例

(東京地裁八王子支判 平一五・二二〇 金商二一六九―五二) 倉橋 秀夫

基本賃料及び歩合賃料から構成される賃料のうち、基本賃料について減額請求権を行使し、その額の確認を求めて提訴した事案において、賃料額が固定されている基本賃料部分

についてはのみ減額する契約条件の変更を求めるところは借地借家法三二条の趣旨に反しないとし、賃料全体の適正賃料を算定し、これを基本賃料と歩合賃料とに配分して求めた基本賃料の額を減額請求権行使後の適正な基本賃料の額であるとした事例(東京地裁八王子支部 平成一五年二月二〇日判決 一部認容(控訴) 金融・商事判例一一六九号五一頁)

一 事案の概要

平成元年二月、Xは、Yから賃貸面積合計一万一、三一八坪余からなる百貨店の店舗用建物及び駐車場建物を借り受ける賃貸借契約を締結した。

賃貸借契約には、①賃貸期間を二五年間、②賃料は、基本賃料と歩合賃料の合計額とし、基本賃料を、月額一億八六六万円余(契約面積一坪当たり九、六〇〇円)とし、歩合賃料を、月間売上高が基準月間売上高(平成元年四月から翌年三月までの各月における売上高から税金等を除いた額)を超えた場合、超えた部分の金額に二%を乗じた額とする、③基本賃料の改定は、初回を平成三年四月とし、以後三年ごとに行う、と約定されていた。

しかし、基本賃料は、③の約定にかかわらず、契約締結以来一度も改定されずにいた。

平成一二年一月、Xは、本件賃貸借契約の賃料が、近隣の事例と比較した場合に著しく高額に過ぎて不相当になったとして、Yに対し、現行基本賃料部分について二〇%減額して月額八、六九二万円余とする意思表示をし、さらに、九月、基本賃料の減額確認の調停を

申し立てた。しかし、調停は不調により終了となったため、Xは提訴した。

二 判決の要旨

本件で問題となる第一は、賃料減額請求の対象が、基本賃料及び歩合賃料からなる賃料のうち、基本賃料に限定されている点であり、第二は、基本賃料が不相当となっているか否か、その認定判断であるが、裁判所は、次のように判断し、Xの要求を一部認容した。

(1) 本件賃貸借契約の歩合賃料のように、賃借対象物件で営業している店舗の売上高に応じて賃料の額が変動する賃料については、経済事情の変動に基づく賃料の増減請求をする必要が生じないことになるので、賃料額が固定されている部分についてのみ減額の契約条件の変更を求めることも、借地借家法三二条一項本文の趣旨に反しないと解される。したがって、Xによる賃料減額請求の意思表示のように、基本賃料についてのみ減額請求をすることは許されるというべきである。

(2) 価格時点である平成一二年二月における本件賃貸借対象物件の適正賃料は、不動産鑑定評価基準により承認されている差額配分法、利回り法、スライド法及び賃貸事例比

較法の各手法を用いて得た試算賃料を総合的に判断して、九、八九七万円と認めるのが相当である。

- (3) ただし、この適正賃料は、歩合賃料を含めた賃料の額となっていることから、これを、基本賃料と歩合賃料に配分する必要がある。そこで、価格時点を含む平成一年度の歩合賃料の平均月額一六五万円余を歩合賃料とし、残額の九、七三一万円余を基本賃料とすることが相当である。

- (4) 現行の基本賃料が合意された平成元年二月から、価格時点までの間に、「土地若しくは建物の価格の上昇若しくは低下その他の経済事情の変動」があったことは優に認められ、さらに、現行の基本賃料は、価格時点における適正な基本賃料の額の九、七三一万円余と比較すると、金額で一、一三五万円、率で約一〇%の差異が生じており、不相当となっているといわざるを得ないのであるから、Xの請求は、基本賃料が平成二年二月以降月額九、七三一万円余であることを確認する範囲で理由がある。

三 まとめ

本件は、賃貸借の目的物の用途・規模などからして賃借人が固定され、賃貸借契約が恒

常的に継続することが予定されている建物の賃貸借契約という点では、サブリース契約や、賃借人の指定する仕様によって賃借人が建物を建築して賃借人に貸し渡すオーダーリース契約ないしオーダーメイド賃貸借の場合と類似した特徴があるといえる。さらに本件は、賃料が基本賃料と歩合賃料とから構成されている点にも、特徴が看取れるが、本判決はそのような特殊な要素を持った賃貸借契約における賃料減額請求を一部認容した事例として、参考になると思われる。