

最近の判例から

賃料自動改定条項と賃料の減額改定

(東京地判 平七・一・二三)

大野 正和

バブル期に、二年ごとに賃料を改定し、その額を転賃料の七割相当額とする旨の賃料自動改定条項を約定して、賃貸したところ、バブルが崩壊して転賃料が下落したとして、賃借人から賃料の減額を求められたのに対して、賃貸人が、同条項は賃料減額の場合には適用されないとして、賃料の据え置きを求めた事案について、賃料減額の場合にも適用されるとして、その請求を棄却した事例(東京地裁平成七年一月二三日判決 確定 判例時報一五五七号一一三頁)。

一 事案の概要

Xは、昭和六一年五月一六日、月額賃料三〇万三、二七三円でYと賃貸借契約を締結した(なお、本件建物は、Xを含む三五名の共有で、共有者全員が同一内容の賃貸借契約をYと個別に締結した)。

本件賃貸借契約には、賃料自動改定条項(二年ごとに賃料を改定し、改定賃料はYが転賃する賃料の七〇%相当額にXの共有持分割合を乗じた金額とする。)の特約があった。

本件賃料は、その後二年ごとに改定され、平成四年四月から同六年三月分までの賃料は月額四六万七、〇五八円であった。

しかし、平成六年四月の改定に際し、Yは、転借人Aに対する転賃料が坪三万円に減額されたことを理由に、賃料を月額三三万三、五〇〇円に値下げする旨の通知をXにし、同月以降、同金額しかXに支払わなくなった。

これに対してXは、①本件賃料自動改定条項は、賃料の値上りを前提に合意したもので、値下げの場合に適用する旨の合意はなく、②また、本件契約締結当時、今日のような大幅な値下がりを見えなかったから、事情変更の原則により無効であり、③賃料減額の場合

合についても適用することは、著しくXに不利で、公序良俗に反し、④借地借家法三二条を排斥するものであれば、同条の趣旨に反するとして賃料の据え置きを求めて、提訴した。

二 判決の要旨

(1) 本件賃料自動改定条項は、文言上賃料の増減いずれの場合にも適用があるものであり、賃料減額には適用しないとの明確な合意はされていない。

(2) 本件契約締結当時Xが賃料は増額し続けると考えていたとしても、将来の賃料の値下げが全く予測できなかったものではなく、本件の減額率は二年間で約二八・六%で、不相当に大きいとはいえないから、事情変更の原則を適用すべき事由は認められない。

(3) 本件賃料自動改定条項は、Yの転賃料が一般の賃料の動向を反映して変更されるとして、スライド改定するものであり、減額の場合にこれを適用することが公序良俗に反するとはいえない。

(4) 本件条項は、両当事者が増減請求をしないときは、特に協議をしなくても、自動的に賃料が改定されるとの合意であり、自動改定額に不服のある当事者が相手方に協議を求めたときは、借地借家法三二条の請求

権を行使する意思表示をしたものと解される。

(5) しかし、賃料の増減請求は、共有物の管理に属する事項で、持分の過半数をもって決すべきであり、X以外の共有者は異議を唱えていないから、増減請求がされたとはいえない。

(6) 従って、Xの請求は理由がないので、棄却する。

三 まとめ

賃料自動スライド条項は、賃料の改定に関して、改定の可否及び改定額をめぐって、ともすれば当事者間に生じがちな紛争を回避するために、当事者の合意により、あらかじめ賃料の改定の時期及び基準を定めておくものである。しかし、当該基準価格の変動が当該物件価格の変動と乖離することもある。特に、公租公課を基準とするものについては、不動産価格の変動と著しく乖離しているとして、争いになった事例が多い（札幌地判昭和五二年三月三〇日判タ三六五号三〇六頁、札幌高判昭和五四年一〇月一五日判タ四〇三号一二〇頁、名古屋地判昭和五八年三月一四日判時一〇八四号一〇七頁等）。

賃料自動スライド条項は、これまで地価の

上昇期にあったから、当然に賃料増額を対象としていた。当事者も賃料減額を想定していなかったであろうが、同条項は、バブルが崩壊して賃料減額の場合にも、適用があるのか。

本件は、この点が争われた初の判決である。本判決は、本件においては、当事者間で賃料減額に関する明確な合意がないが、契約書上増減いずれにも適用のある表現とされ、また、減額の場合を除くべき理由がないとして、転賃料準拠の本件条項の適用を認めた。妥当な判決であろう。

なお、本件は、都内有名ビルの建設にあたり、複数地権者が等価交換によって本件ビルの一部を取得したことから、共有による持分所有となっているケースのようである。

（調査研究部研究員）