

三 まとめ

民事執行法第七十五条一項にいう「損傷」については、物理的損傷に限らず、不動産の交換価値が著しく損なわれた場合も含むとするのが最近の判例であり（新潟地決平四・三一〇（判例時報一四一九号九〇頁等）、本決定も同様の立場をとっているが、交換価値が損なわれた場合に類推適用されるにしても、競売物件に生じた事由に限られるところ、本件自殺は、競売物件内の自殺でないなどとして、その適用を認めなかったものである。これまでも、自殺をめくり取り上げられた案件は、いずれも当該物件内の案件であった。当該物件から離れた場所での自殺が問題とされたのは本件が初めてであろう。本件は、民事執行法第七十五条一項の適用をめぐる案件であり、通常の取引とは異なるが、参考になる点があると思われる。

（調査研究部調査課長）

最近の判例から

賃借人の賃料減額請求を認容した事例

（京都地判 平八・五・九）

松尾 光章

賃貸マンションの貸主業者の賃料増額請求に対して、賃借人四人が地価と家賃相場の下落を理由に賃料減額請求訴訟を提起した事案において、うち三人については家賃を据置きとし、一人については月二、五〇〇円の減額を認めた、全国初の家賃値下げ訴訟の事例である（京都地裁平成八年五月九日判決 判例集未登載）。

一 事案の概要

Xら四人は、京都市内の九階建マンション（商業地域内九階建、昭和五年八月建築）を、業者Yから家賃月七万五〇〇円（八万五〇〇〇円で賃借していたところ、平成六年、Yから七万六、〇〇〇円（八万七、五〇〇〇円）に値上げを求められた。

Xらは、逆に六万三、四五〇円（七万六、一〇〇〇円）に値下げを求めて、賃料減額請求訴訟

を提起し、Yは、増額請求の反訴を提起した。

|      | X 1     | X 2     | X 3     | X 4     |
|------|---------|---------|---------|---------|
| 現行賃料 | 81,000円 | 70,500円 | 74,500円 | 85,000円 |
| Y請求額 | 87,500円 | 76,000円 | 79,000円 | 87,000円 |
| X請求額 | 73,000円 | 63,450円 | 67,050円 | 76,500円 |

Xらは、平成四年から平成六年にかけて、本件建物敷地の路線価は六四・八%、また、近

隣土地の公示価格も六九・五%下落し、京都の賃貸マンションの家賃も一〇・一五%下落したと主張した。

Yは、本件建物の賃料改定はバブル期にもその急騰を反映せず、京都市の家賃指数をもとに改定してきたが、平成四年から六年にかけて、京都市の家賃指数は上昇していると主張した。

## 二 判決の要旨

(1) 「一般に、従前の賃料決定時から相当期間が経過し、その間に、租税その他の負担の増減、土地建物の価格の上昇もしくは低下その他の経済事情の変動、近隣の賃料の変動等の事情変更があったために、従前賃料が不相当となった場合には、当事者は、その増減を請求することができる」とした上で、

(2) 本件建物の適正継続賃料について、①基礎価格（敷地の再調達価格と建物の減価修正した再調達価格を階層別効用比、面積割合を乗じて得た価格）に期待利回り率（年四・〇九%）を乗じて「年間純賃料」を算定し、これに必要諸経費を加算して、「正常実質賃料」を求め、②差額配分法（正常実質賃料と実質支払賃料の差額を折半法で配分）、利回り法、スライド法（物価指数九、

地価指数一として変動率一〇・二%）による賃料を試算し、③これらの割合について、差額配分法と利回り法は地価の急騰、急落を受けやすく、賃貸物件の使用価値の変動を必ずしも反映しない面があることを考慮して、スライド法五、差額配分法三、利回り法二の割合とするのが相当であるとして、④適正継続賃料は、それぞれ八一・五〇〇円、七〇、〇〇〇円、七五、〇〇〇円、八二、五〇〇円であるとし、

|        | X 1      | X 2      | X 3      | X 4      |
|--------|----------|----------|----------|----------|
| 正常実質賃料 | 116,000円 | 100,000円 | 107,000円 | 105,000円 |
| 差額配分法  | 99,700円  | 85,000円  | 91,000円  | 95,000円  |
| 利回り法   | 67,000円  | 58,000円  | 62,000円  | 68,000円  |
| スライド法  | 77,000円  | 66,000円  | 71,000円  | 81,000円  |
| 適正継続賃料 | 81,500円  | 70,000円  | 75,000円  | 82,500円  |
| 従前賃料   | 81,000円  | 70,500円  | 74,500円  | 85,000円  |
| 差額     | 500円     | △500円    | 500円     | △2,500円  |

(3) 従前賃料に対して、①X 1、X 2、X 3については、金額で五〇〇円、率にして〇・六〇・七%の差に止まるから、従前賃料が不相当になったとは認められなかったが、②X 4については、金額で二、五〇〇円、率にして二・九%の差があるから、減額されるべき程度に至っていると、

(4) X 4について、賃料を減額して月八万二、五〇〇円とし、その他の者については、据置きを命じた。

## 三 まとめ

借地借家法は、事情が変更したことなどを前提に賃貸人による賃料の増額請求の他、借家人によるその減額請求権を認めている。ところが、後者の減額請求については、訴訟費用がかさむことなどからこれまで裁判例にはなっていない（僅かに、ショッピングビルの賃貸借について、賃貸人の債務不履行に伴い、賃料減額請求を認めた東京地判昭和五五年五月三〇日（判時九八六号八一頁）があるくらいである）。本件のように、住宅について借家人側から減額を求めて訴訟を起こしたのは異例であり、また、借家人が勝訴した点、注目すべき判決である。