

抵当権者による賃料債権に対する物上代位に關しては、最判平元・一〇・二七（民集四三卷九号一〇七〇頁、金法一二四七号二四頁）により、広く認められたが、最後の論点といわれていた相殺との優劣關係については、すでに最判平一三・三・一三により抵当権の登記との先後を基準とする對抗要件説に立つことが明らかにされている（本誌四九号七一頁）。

本判決は、右記最判平一三判決以前のものであり、かつ、結論は同判決と同じであるが、同判決及びその下級審の判決に比べ、判決の理由において、その考え方を丁寧・詳細に判示しており、参考になると考えられるので紹介する。

バブル崩壊後不良債権の処理がはかばかしく進まず、その処理が依然として最重要課題となっている状況下においては、判例においても、抵当権者の利益保護を優先させる等金融機関などの債権回収を促進しようとする傾向が今後も続くものと考えられる。

（調査研究部研究員）

最近の判例から

(9)

固定資産税の大幅な増額と地代の増額請求

（東京高判 平一三・一・三〇 判タ一〇五九―二二七） 金子 寛司

固定資産税の大幅な増額があったことを理由として、賃貸人から地代の増額が求められた事案において、固定資産税額の上昇をそのまま賃借人に転嫁することは許されないとし、地代の額は、その土地に収益を目的とする建物があるときは、建物の賃貸収入から得られる収益を、①建物への投下資本に対する報酬、②建物賃貸経営に対する報酬及び③土地への資本投下に対する報酬へ分配することを基に算定することができ、これに基づき相当地代を算定すると、既に合意されている地代は、少額に過ぎることはないとして、その増額が認められなかった事例

〔東京高裁 平成一三年一月三〇日判決 上告（原審 水戸地裁 平成一二年一〇月二八日判決）〕

一 事案の概要

Xの母Yは、昭和五二年七月、茨城県ひたちなか市の国道六号線沿いの商業地一、八七五平方メートル（以下「本件土地」という。）を、バッテリーセンター営業用建物の用地として、賃料一か月一三万円の約定でYに賃貸した。Yは昭和五三年三月及び五五年一―一―月ころに、それぞれ木造平家建の店舗を本件土地上に建築し、六二年七月には、Xの承諾を得てこの二棟の建物を合棟して飲食店用建物に改築した。本件土地の賃料は、その後累次改定され、六二年八月分からは月二九万円に増額された。

Yは合棟後の店舗（以下「本件建物」という。）を、六三年六月、Aに月六五万円の約定で賃貸したが、Aの飲食店（寿司・ラーメン店）の売上高が減少したため、賃料は平成五年九月分から月四〇万円に減額され、一〇年五月にはAの営業する飲食店は閉鎖された。

の後約一年間賃借人は見つからなかったが、一一年六月、マンガ喫茶を営むBに月三五万円の賃料で本件建物は賃貸された。なお、Xは四年五月、本件土地の賃借人の地位をXに引き継いだ。

一方、本件土地の固定資産評価額は、昭和六三年度には、二、二二三万円余であったが、平成九年度には一億三、二一九万円余に増額され、固定資産税額は、この間、年三四万円余から年六〇万円余に増額された。そのため、Xは、Yに対し、本件土地の賃料を平成九年五月二四日以降、月五六万円余に増額する旨の意思表示を書面で行い、賃料確認の訴えを提起した。

平成一一年一〇月、一審の水戸地裁は、昭和六二年八月に従前の賃料が定められてから平成九年五月の増額請求まで一〇年弱が経過しているが、この期間中に、地価及び公租公課は上昇を続けていると推認でき、従前の賃料は不相当に低額になっているといえるとし、賃料の額を不動産鑑定士の鑑定に基づき、五一万円余の範囲内で認容する判決を言い渡した。Yはこれを不服として控訴した。

二 控訴審の概要

控訴審は、本件では以下のとおり地代の増

額事由はないとして、原審中のYの敗訴部分を取消し、Xの請求を棄却した。

(1) 本件土地又はその周辺に限ってみると、昭和六二年から平成九年にかけて地価が上昇したとの具体的証拠はない。本件土地の固定資産評価額は上昇し、税額も上昇しているが、右は税収確保のため政策的に上げられたもので、それをそのまま賃借人に転嫁することは許されない。

(2) 地代は、その土地に収益を目的とする建物が建てられている場合は、その建物を賃貸することによる収益を、土地への投下資本と、建物への投下資本、そして建物賃貸という営業のそれぞれに対する報酬を基準に公平に分配して算定すべきもので、ことさらに土地への投下資本に厚く分配すべきものではない。

(3) 本件土地上の本件建物の賃貸による収益から地代を算出すると、本件建物の賃料が月六五万円のとときでも、次のとおり、本件土地の賃料は月二七万円が相当である。

- ① 本件建物の賃料総収入は年七八〇万円、減価償却費、修繕費等の諸費用は約一五〇万円であり、差引き収益は年六三〇万円となる。

② 建物への投下資本の額は、当初の投資額

が二、〇〇六万円余であり、減価償却終了時点ではほぼ零であるから、全期間を通じた平均的な投下資本額は当初投資額の二分の一の約一、〇〇〇万円である。もし、この資金を金融機関から借り入れ、借入金利の水準を過去の経験を踏まえ七%とすると、年間の報酬額は七〇万円となる。

③ 建物の賃貸営業は、建物の維持管理等の労務の側面と空き家の発生や賃料の低下等リスク負担の側面があるが、それらに対する報酬額は、建築資金の平均投資額を約一、〇〇〇万円とすると、少なくとも投下資本の四%、年間四〇万円は超えるともみても不自然とはいえない。

④ 他方、賃借人の土地に対する投下資本への報酬額は、現在の取引価額を基に算定すると、原審の鑑定結果から、本件土地の取引価額は二億三、二五〇万円であり、これに対する利回りを、従前の経験に照らして〇・五%とすると、年間一六万円となる。

⑤ このように、②及び③から賃借人に配分すべき報酬額は一一〇万円、④から賃借人に配分すべき報酬額は一一六万円となるが、これらに基づき①の収益金六三〇

万円を按分すると、賃貸人への配分額は年間三三三万円余、月額では約二七万円となる。

(4) (1)のとおり、本件土地又はその周辺の土地の地価及び継続賃料等の上昇は認めることができず、本件建物の賃料はむしろ下落している。そして、(3)のとおり、本件建物の賃料が六五万円の時でも地代は二七万円が相当であったのであるから、本件建物の賃料の下落を無視しても、本件土地の従前の賃料である二九万円を増額すべき要因はない。

三 まとめ

借地借家法二一条一項は、「地代等が、土地に対する租税その他の公課の増減により、不相当となったときは、契約の条件にかかわらず、将来に向かって地代等の額の増減を請求することができる。」旨定めているが、本判決はその適用を認めなかった。

本判決は、地代の算定につき、建物賃料から得られる収益を賃借人及び賃貸人に配分する方法を示している。そして、賃貸人に配分すべき土地への投下資本の利回りを年〇・五％として、当該方法により相当地代を算定し、その結果得られた額と比較して、従前の地代

そが十分な水準を満たしていれば、たとえ固定資産税の額がほぼ倍増していたとしても、それを理由に地代を増額すべきではないとしている。

本判決は、バブル経済の崩壊以来、土地の

取引価額が毎年低下する状況を踏まえ、地代の算定方法の見直しの方向を示しており、地代の改定等に当たって、実務上の参考になると思われる。

(調査研究部長)

最近の判例から

(10)

管理組合に設備管理費を指導・助言すべき義務

(福岡地判 平一二・三・二九 判例集等未登載) 山田 英夫

マンション購入者で構成される管理組合が、

売主に対し、駐車場の維持管理についての説明義務違反等による損害賠償、未分譲建物の組合費等の支払を請求した事案において、売主に説明義務違反等はなく、未分譲建物の所有者(売主)も区分所有法六五条の団地関係にあるが、建物工事の完了から分譲するまでに必要な合理的期間内は、売主は、組合費等の支払義務を負うことはないとして、管理組合の請求を棄却した事例(福岡地裁 平成二二年三月二九日判決 控訴 判例集等未登載)

一 事案の概要

(1) 売主Y(旧住宅・都市整備公団)は、福岡市西区所在の土地上に九棟のマンションを順次建設し、平成四年一月からこれを数次にわたり分譲し、買主らは、Yから、平成四年一月から平成八年八月頃までの間に、それぞれ買い受けた。

(2) Yの第一次分譲から第六次分譲にわたる募集用パンフレットには、本件駐車場(ほとんどが機械式)は、一住宅に一台の専用