

最近の判例から (11)

地代等自動改定特約にかかわらず借地借家法 11条1項の地代等増減請求権を認めた事例

(最高判 平15・6・12 判時1826-47) 青山 節夫

地代等自動改定特約において、地代等の改定基準を定めるにあたって基礎とされていた事情が失われることにより、同特約によって地代等の額を定めることが借地借家法11条1項の規定の趣旨に照らして不相当なものとなった場合には、同特約の適用を争う当事者は、同特約に拘束されず、同条項に基づく地代等増減請求権の行使が可能とされた事例(最高裁平成15年6月12日判決、一部破棄自判、一部破棄差戻し 判例時報1826号47頁)

1 事案の概要

Xは、昭和61年3月、大規模小売店舗を建設してスーパーを誘致することを計画し、本件賃貸借の対象土地の隣接地、約4,000㎡を買い受けた。大規模小売店舗を建設するには、幅員9mの道路が必要であり、隣接地の所有者Yは、土地の譲渡、交換等によりXに協力した。

Xは昭和62年7月、上記大規模小売店舗の敷地の一部としてYの所有する土地約620㎡(以下「本件土地」という。)を35年間借り受ける旨の賃貸借契約(以下「本件賃貸借契約」という。)を締結した。借地人X及び貸主Yは権利金や敷金の授受をせず、Xが本件土地上に建築する建物をスーパーに賃貸してその賃料を受領するまでの間は月額249万円余とし、それ以降は月額633万円余(本件土地価格を坪当たり500万円と評価し、その8%相当額の12分の1にあたる金額)とすることを合意

した。賃料は3年ごとに見直すこととし、第1回目の見直し時は当初賃料の15%増、次回以降は3年ごとに10%増額とすることが合意(以下「本件増額特約」という。)され、ただし、物価の変動、土地・建物に対する公租公課の増減、その他経済情勢の変化により別途協議するとの条項が加えられた。

Xは、Yに対し、約定に従って、昭和63年6月までは月額249万円余、建物質料受領後の平成3年6月までは633万円余、平成6年6月までは728万円余(15%増額)、平成9年6月までは800万円余(10%増額)の賃料を支払った。

平成9年7月1日には、Xは地価の下落を考慮すると、地代をさらに10%増額するのはもはや不合理であると判断し、従来通りの地代の支払を続け、Yも特段の異議を述べなかった。さらにXは平成9年12月24日、本件土地の地代を20%減額して、月額640万円余とするよう請求したが、Yはこれを拒否した。

YはXに対し、平成10年10月、平成9年7月1日以降の本件土地の地代は10%増額した月額881万円余になったとしてその差額の支払を催告し、他方、Xは平成10年12月分からは、従前の地代を20%減額した額を支払うようになった。そこでXは平成9年12月24日以降の本件土地の賃料は月額640万円余であることの確認を求め、他方Yは平成9年7月1日以降、同じく月額881万円余であることの確認を求めそれぞれ提訴した。

第1審はXの請求を一部認容し、Yの請求を棄却したが、Yが控訴した。第2審は第1審判決を変更してXの請求を棄却してYの請求を認容した。そこでXは、借地借家法11条1項の地代等増減請求権を主張して上告した。

2 判決の要旨

最高裁判所は原判決を破棄し、Yの地代増額請求を棄却する内容の自判をするとともに、Xが地代減額請求をした平成9年12月24日の時点における相当な地代の額について更に審理を尽くさせるため、原審に差し戻した。

- (1) 借地借家法11条1項の規定は地代等増額の特約がある場合を除き、契約の条件にかかわらず、地代等増減請求権を行使できるとしているのであるから、強行法規としての実質を持つものである。他方、地代等の額の決定は、本来当事者の自由な合意にゆだねられているのであるから、当事者は、将来の地代等の額をあらかじめ定める内容の特約を締結することもできるというべきである。
- (2) 地代等自動改定特約は、その地代等改定基準が借地借家法11条1項の規定する経済事情の変動等を示す指標に基づく相当なものである場合には、その効力を認めることができる。しかし、当初は効力が認められるべきであった地代等自動改定特約であっても、その地代等改定基準を定めるに当たって基礎となっていた事情が失われることにより、同特約によって地代等の額を定めることが借地借家法11条1項の規定の趣旨に照らして不相当なものとなった場合には、同特約の適用を争う当事者はもはや同特約に拘束されるものではない。
- (3) 本件賃貸借契約が締結された昭和62年7月当時は、いわゆるバブル経済の崩壊前であって、時の経過に従って地代の額が上昇

していくことを前提として定めた本件増額特約は、そのような経済情勢の下においては、相当な地代改定基準を定めたものとして、その効力を否定することはできない。しかし、土地価格が下落に転じた後の時点においては、地代改定基準を定めるに当たって基礎となっていた事情が失われることにより、本件増額特約によって地代の額を定めることは、借地借家法11条1項の規定に趣旨に照らして不相当なものとなったといふべきである。土地の価格の動向が当初の半額以下になった平成9年7月1日の時点においては、Xはもはや本件増額特約に拘束されず、これを適用して地代増額の効果が生じたということとはできない。またこのような事情の下では同年12月24日の時点において、Xは借地借家法11条1項に基づく地代減額請求権を行使することに妨げはない。

3 まとめ

バブル経済の崩壊後、その継続を前提として合意された地代自動増額特約が借地人に予想外の不利益をもたらし、紛争が多発しているなかで、本判決は、この問題について最高裁として初めての判断を示したものである。実務においても、自動改定特約は紛争をさける意味で利用価値はあると考えられるが、その利用価値と有効性について参考となる重要な判例と思われる。