

最近の判例から (16)

賃貸借契約締結以前に交わされた 覚書の効力が否認された事例

(甲府地判 平18・9・12 ホームページ下級裁主要判決情報) 川野 恵一

賃貸借契約締結前に交わされた覚書の条項を根拠に、賃料の増額請求をした賃貸人に対し、賃借人が、賃貸借契約に基づき賃料減額を求めた事案において、賃貸借契約の内容とは異なる覚書の効力を認めず、賃借人の請求が一部認容された事例（甲府地裁 平成18年9月12日判決 ホームページ下級裁主要判決情報）

1 事案の概要

XとYは、昭和63年4月、Xが貸店舗（以下「本件建物」という。）を建築してYに賃貸し、Yがそこでショッピングセンターを運営するとの覚書（以下「本件覚書」という。）をとり交わした。本件覚書には、賃料改定について、「賃料は、賃貸開始の日より3ヵ年を経過した時点で、その改定を行う。改定後の月額賃料は、改定前の月額賃料に7.5%相当額を加えた額とする。」（以下「本件賃料自動増額条項」という。）と定められていた。

平成元年2月、XとYは、本件覚書をふまえて、基本協定書（以下「本件基本協定書」という。）を取り交わし、その後、本件建物の完成に伴い、平成5年12月、賃貸借契約（以下「本件契約」という。）を締結した。本件契約では、期間を平成5年11月17日から20年間、賃料を月額3,338万円余、賃料改定は、本件基本協定書の内容をそのまま採用し、「賃貸借開始日から満3ヵ年経過毎に賃料の改定を行うものとし、改定後の月額賃料は、

長期プライムレートの加重平均変動値、公租公課、近隣の賃料状況及び経済情勢等を勘案の上、X、Y及び訴外Aにおいて協議し、決定する。ただし、上記情勢等に異常な変動を生じた場合はこの限りではない。」と約定されていた。

Xは、本件基本協定書は覚書を前提として定められたものであり、本件基本協定書と本件覚書は両立するので、本件基本協定書の締結により、本件覚書の本件賃料自動増額条項の効力が撤回される理由はないなどと主張し、Yに対して、平成8年11月以降の月額賃料は従前の賃料に7.5%を加算した3,588万円余であるとし、平成11年11月以降の月額賃料は3,857万円余であることの確認と平成8年11月から平成11年11月までの未払賃料合計9,013万円余の支払いを求めた。

これに対して、Yは、本件賃料自動増額条項は、本件基本協定書作成時点において、XとY間の合意事項から撤回されたものであり、平成5年以降、土地価格の下落、国内景気の低迷、本件建物の近隣に大型ショッピングセンターが出店するなどの状況を総合考慮すると、平成12年の3月以降の月額賃料は2,003万円余とするのが相当であると主張し確認を求めた。

2 判決の要旨

裁判所は次のように判示して、Xの請求を棄却し、Yの請求を一部認容した。

(1) 本件契約における賃料自動増額特約の存在については、これを認めるに足りる的確な証拠はない。確かに、本件覚書を取り交わした時点では、XとYの間において、本件建物に関する賃貸借契約につき賃料自動増額特約を付することが予定されていたと認めることができる。しかしながら、平成元年2月に締結した本件基本協定書では、本件覚書で定められていた本件賃料自動増額条項の文言が削除され、本件契約の賃料改定に関する条項と同じ文言に変わっており、XとYの間では、本件契約を締結するまでの交渉の過程において、賃料自動増額特約を付する方針は撤回されたとみるのが自然である。

(2) この点に関し、Xは、本件基本協定書は、本件覚書が、2回目以降の賃料改定の際の判断基準として抽象的な表現になっていたことから、これをより明確かつ具体的な判断基準とするために規定したものであって、本件賃料自動増額条項を前提としたものであるから、本件賃料自動増額条項の効力は本件契約においても有効である旨主張する。しかしながら、Xの主張によるならば、むしろ、本件基本協定書においても本件賃料自動増額条項の文言を明記した上で、「第2回目以降の改定賃料は、長期プライムレートの加重平均変動値、公租公課、近隣の賃料状況及び経済情勢等を勘案のうえ…決定する。」と文言上明らかにすべきであるところ、本件基本協定書及び本件契約の文言は「賃貸借開始日から満3ヵ年経過毎に賃料の改定を行うものとし」となっており、Xの主張は、文言解釈として不自然であるといわなければならない。しかも、Xは、不動産の賃貸業等を目的とする会社であるから、経験上後々の紛争を回避するためには契約条項を明確かつ具体的に記載

すべきことは十分認識しことをも合わせ考慮すると、本件基本協定書に何故本件賃料自動増額条項を明記しなかったのか理解しがたいところである。さらに、Yは本件基本協定書を作成するに当たり、Xに対し、本件賃料自動増額条項を削除するよう要請していた事実が認められる。したがって、本件契約において賃料自動増額特約があったことにつき、他にこれを認めるに足りる証拠がない本件では、同事実を推認することはできず、Xの上記主張は採用できない。

(3) 本件契約の平成11年11月時点と平成12年3月時点における適正継続賃料額について、鑑定人の結果（以下「本件鑑定」という。）は、その鑑定手法、採用した基礎数値、評価の過程、評価額等に格別不合理な点は見当たらず、本件鑑定の結果を相当なものとして是認すべきである。そうすると、本件契約の適正賃料は、平成11年11月時点では月額2,670万円、平成12年3月時点では月額2,650万円と認めるのが相当である。

3 まとめ

本判決は、賃貸借契約締結前の合意事項を覚書で取り交わしていても、賃貸借契約書にその内容を具体的に記載していなければ、賃貸借契約締結までの間に、合意事項が撤回されたとみるのが自然であり、覚書の効力は認められないと判断したものである。契約書に記載する賃貸条件については、紛争回避の観点からも当事者間で合意した内容を明確に定め、共通の認識を持った上で、契約を締結する必要があり、本件は実務上参考になる事例である。