

最近の判例から (7)

テナント賃料増額請求につき完全売上歩合賃料制から併用型賃料制への変更を否定した事例

(広島地判 平19・7・30 判時1997-112) 町田 務

駅ビルの運営会社がテナントに対し、店舗の賃料の増額と、完全売上歩合賃料制から併用型賃料制への変更を求めた事案において、特段の事情のない限り、賃貸人の一方的な意思表示により完全売上歩合賃料制から併用型賃料制への変更を請求することはできないとした事例（広島地裁 平成19年7月30日判決一部認容一部棄却 確定 判例時報1997号112頁）

1 事案の概要

平成11年3月31日、駅ビル（以下「本件ビル」という。）の運営会社Xは、本件ビル4階に存する1店舗（以下「本件店舗」という。）を婦人服販売チェーン店Yに賃貸する契約（以下「本件賃貸借契約」という。）を締結した。賃料は契約面積1坪（3.3平方メートル）当たりの売上月額が0円を超え30万円まではその超えた額に11.8%を乗じた金額、30万円を超えた分については、その超えた額に5%を乗じた金額（共益費、販促費を含む。）とした。平成17年12月1日、本件ビル4階に、本件店舗及び他の1店舗のほか、8社の新規店舗が進出し、リニューアルオープンした。XはYに対し、売上歩合営業料として月額売上の15%、但し最低保証賃料として坪単価3万円とするよう賃料改訂申し入れを行ったが、Yはこれに応じなかった。平成18年1月25日、Xは簡易裁判所に調停を申し入れたが、同年7月20日、調停は不成立となった。Xは

完全売上歩合賃料制から併用型賃料制への変更と、予備的に本件賃貸借契約の賃料が坪単価3万円であることの確認を求めた。

2 判決の要旨

裁判所は以下のように判示し、併用型賃料制への変更についてはXの請求を棄却し、予備的請求については月額賃料が坪単価2万1000円（共同管理費及び販促費を含む。）であることの確認を求める限度でこれを容認した。

(1) 本件店舗の継続適正賃料額

Xの依頼した不動産鑑定評価書（以下「原告鑑定」という。）によれば、平成18年6月1日時点（以下「価格時点」という。）における本件店舗の適正賃料額は、以下の算出方法により月額34万円としている。まず利回り法による賃料を月額16万1000円、差額配分法による賃料を月額33万2000円、スライド法による賃料を16万1000円、賃貸事例比較法による賃料を月額38万2000円と査定し、以上4手法による試算賃料の調整に当たっては、契約の個別性を反映した差額配分法による賃料を重視し、実証的な賃貸事例比較法による賃料を関連づけ、利回り法による賃料を比較考量し、スライド法による賃料は参考程度にとどめ、鑑定評価額を算出している。

Yの依頼した不動産鑑定評価書（以下「被告鑑定」という。）によれば、価格時点における本件店舗の適正賃料額は、以下の算出方

法により月額16万4000円としている。まず差額配分法による賃料を月額33万4600円、利回り法による賃料を月額15万3000円、スライド法による賃料を16万2000円と査定し、賃貸事例比較法については、個別性が強く、規範性のある事例が見当たらなかったとして採用されていない。以上3手法による試算賃料の調整に当たっては、スライド法による賃料が契約当事者の合意を尊重し、想定外の変動がなければ客観的で規範性が認められるとして、これを重視し、他の差額配分法および利回り法による賃料は参考程度に扱い、鑑定評価額を算出している。

本件店舗の価格時点における適正賃料を算出するに当たっては、最終合意時点以降の経済事情の変動等に、本件賃貸借契約締結に至る経緯を勘案するため、原告鑑定において試算された各月額賃料をいずれも同等の割合で考慮するのが相当というべきであり、4つの試算価格の平均である25万9000円（坪単価9800円）が月額実質賃料の適正額であり、これに共同管理費月額坪単価1万円及び販促費月額坪単価1200円を加えた月額坪単価2万1000円が本件店舗の適正継続賃料というべきである。

(2) 併用型賃料制への変更の可否

完全売上歩合賃料制であっても、そのことだけで直ちに借地借家法32条1項の適用が否定されるわけではなく、要件を充たす限り当事者はその賃料の増減を請求できるものと解される（最高裁判決 昭和46年10月14日 判時644-51）。しかし併用型賃料制においては、売上が一定水準に満たない場合であっても一定の賃料水準を確保できる一方で、売上が一定水準を超えた場合にはその超えた部分につき歩合賃料の支払を受けられることから、完全売上歩合賃料制に比べて、一方的に賃貸人に有利なものであると考えられ、賃貸借契約

締結後の経済事情の変動等によって併用型賃料制でなければ相当賃料への是正がなし得ないとか、当事者間にその後の賃料改訂に当たって完全売上歩合賃料制から併用型賃料制に変更する旨の合意がされていたなどの特段の事情がない限り、賃貸人が一方的な意思表示により完全売上歩合賃料制から併用型賃料制への変更を求めることはできないと解するのが相当である。本件では特段の事情を認めるに足りる事情ないし証拠はなく、Yの一方的な意思表示によって併用型賃料制への変更を求めることはできない。

3 まとめ

駅ビルなどのように、テナントとして多くの小売店舗が集合立地する商業ビルにおいては、固定賃料ではなく売上歩合賃料方式が採用されることが多いが、本件は完全売上歩合賃料制から併用型賃料制への変更の可否が問われた事例である。

本件では、①配慮されるべき特段の事情の例が示されたこと、②完全売上歩合賃料制から固定賃料制への変更が認められた判例との比較において、併用賃料制は完全売上歩合賃料制と異なり一方的に賃貸人に有利なものであると示されたこと、③適正賃料の算出方法に関して、4つの試算価格を同等の割合で考慮するのが相当であると示されたことなどが実務の参考となる。