

最近の判例から (14)

建物賃貸借契約における賃貸人の借地借家法32条 1 項に基づく賃料増額請求権を認容し、相当賃料額を認定した事例

(大阪高判 平20・4・30 判タ1287—234) 松木 美鳥

商業ビルの建物賃貸借契約における賃料増額確認請求について、借地借家法32条 1 項が規定する経済事情は、賃料を増額する方向に変動していなかったが、賃貸借契約ときに、賃貸人が賃借人の事情を配慮してほかのテナントの賃料よりも低額の賃料とし、賃貸人が3年後に賃料の増額を要請していたことを考慮して、賃料増額請求権を認め、かつ本件増額請求による相当賃料額を裁判所による鑑定の一部を修正した上で算定した事例（大阪高裁 平成20年 4月30日判決 控訴棄却、取消、自判・確定 判例タイムズ1287号234頁）

1 事案の概要

Xは、大阪市内の駅ターミナルに近接し、大型複合商業ビルが建ち並ぶ高度商業地域に所在する飲食店を主なテナントとする地下3階、地上9階建ての商業ビルの最上階である9階部分を、平成12年11月に賃料月額58万3800円でYに賃貸した（以下「本件賃貸借契約」という。）。Xは、平成15年11月、Yに対し、賃料増額改訂の特約又は借地借家法32条 1 項に基づき、平成16年 2月 1日以降の賃料を月額116万7600円に増額する旨の意思表示をした（以下「本件増額請求」という。）が、Yは応じなかった。そこで、Xは、Yに対し、上記増額請求により増額された平成16年 2月 1日以降の相当賃料額の確認を求めるとともに、既に支払われた賃料と相当賃料額との差額及びこれに対する支払期後から支払済みま

での同条 2 項所定の年 1 割の割合による利息の支払を求めた。

原審は、賃料増額改訂の特約を認めるに足りる証拠はないが、本件建物の賃料は経済事情の変動等により不相当になったといえるから、Xは、借地借家法32条 1 項に基づく賃料増額請求権を有するところ、本件建物の平成16年 2月 1日以降の相当賃料額は月額89万2000円であるとして、これと既に支払われた賃料との差額及びこれに対する支払済みまで同条 2 項所定の年 1 割の割合による利息の支払を求める限度で認容し、その余を棄却したが、X及びYの双方が控訴した。

2 判決の要旨

裁判所は、本件賃貸借契約の締結に至る経緯等を詳細に認定し、以下のとおり判示した。

- ① 借地借家法32条 1 項は、土地又は建物の賃貸借契約が長期間に及ぶことが多いため、事情の変更に応じて不相当になった賃料を調整し、当事者の衡平を図ることを目的としたものであるから、同項に基づく賃料増額請求の当否及び相当賃料額を判断するに当たっては、賃貸借契約の当事者が現実に合意した直近の賃料を基にして、それ以降の同項所定の経済事情の変動等、賃貸借契約の締結経緯、賃料額決定の要素とした事情等の諸般の事情を総合的に考慮すべきである。
- ② 認定事実によれば、本件賃貸借契約が締

結された平成12年11月から賃料改定時とされた平成16年2月までの間で、土地や建物の価格の上昇といった経済的事情の変動もなければ、他のテナントの賃料や周辺の賃料相場が特に上昇したという事情も認められない。

- ③ しかしながら、i) 本件建物の現行賃料額は、本件ビルの他のテナントの賃料と比較して相当低額であり、ii) このような低額になったのは、Yが、本件建物に移転することから、本件建物での営業が軌道に乗るまでに時間等を要するという諸事情をXが配慮したためであり、iii) Yとしても、本件ビルの他のテナントの賃料相場についての認識はなかったとはいえ、Xは当初Yの希望する賃料額を拒否していたが、その後の交渉によって希望どおりの条件で賃料額が決定したことやiv) Xが3年後の賃料改定を要請していたことなどから、本件建物の現行賃料額が他のテナントの賃料と比較して低額であり、XはYが当時抱えていた諸事情を配慮してその希望額に応じたことを認識できたと認められる。
- ④ このような現行賃料額決定の経緯等を考慮すると、本件増額請求は、借地借家法32条1項の要件を充足すると認めるのが相当である。
- ⑤ 相当賃料額を判断するに際しては、現行賃料が合意されてから賃料を増額する要因となる経済事情の変動がないことやXとYとの間では、本件建物の適正賃料額についての認識が一致しておらず、そのため、3年後の賃料改定の際に、本件ビルの他のテナントの賃料水準にするという一致した認識もなかったことを十分考慮する必要がある。
- ⑥ 現行の賃料額が本件建物の経済価値を反映した賃料水準を下回るという理由で、差

額配分法を重視するということは相当ではなく、今後の経済情勢の変動を踏まえて、段階的に行われるべきものと解される。

- ⑦ 本件増額請求による本件建物の相当賃料額をめぐる上記の諸事情を総合すると、差額配分法、スライド法、利回り法の各方式による試算額をほぼ均等に考慮するのが相当である。
- ⑧ 本件建物の平成16年2月1日以降の相当賃料額を、上記の各試算額のほぼ平均値である1坪当たり月額8000円（月額77万8400円）と認めるのが相当である。

3 まとめ

借地借家法32条1項に基づく賃料増額請求の当否及び相当賃料額を判断するに当たっては、サブリース契約に関し「当事者が賃料額決定の要素とした事情その他諸般の事情を総合的に考慮すべき」とした最三小判平15.10.21（民集57巻9号1213頁、判タ1140-68）があるが、この論旨は建物賃貸借契約一般にあてはまるものと解される（松並重雄・平15最判解説（民）（下）579）。本件は、普通借家でこれを踏襲し、また、裁判官が自ら鑑定の採否を判断した事例判決として、実務の参考になると思われる。

なお、相当賃料額の判断については、賃貸借当事者間の特殊事情の変更（消滅）に伴う当事者間の公平を図る観点から増額請求権行使時点の適正な新規賃料額と、当初約定賃料額の中庸値をもって相当賃料額と認定したものがあ（東京高裁平18・11・30、判タ1257-314、RETIO72号78頁）。

（調査研究部主任調整役）