
最近の判例から (15)－確定判決の既判力－

賃料増減額確認請求訴訟の確定判決の既判力は、特定の期間の賃料額について確認を求めている特段の事情のない限り、賃料減額請求の効果が生じた時点の賃料額に係る判断について生ずるとした事例

(最高判 平26・9・25 判時2238-14) 村川 隆生

賃料減額の確認を求める判決が確定後に賃貸人から提起された賃料増額確認請求について、本件訴訟において賃貸人が本件賃料増額請求による賃料増額を主張することは前訴判決の既判力に抵触するとして争われた上告審において、賃料増減額確認請求訴訟の確定判決の既判力は、原告が特定の期間の賃料額について確認を求めている特段の事情のない限り、前提である賃料増減請求の効果が生じた時点の賃料額に係る判断について生ずるとして、前訴判決の既判力に抵触するとして原判決を破棄し、原審に差し戻した事例（最高裁平成26年9月25日判決 破棄差戻 判例時報2238号14頁）

1 事案の概要

賃貸人X（上告人）と賃借人Y（被上告人）は、昭和48年10月、賃料を月額40万円として建物の賃貸借契約を締結した。その後、本件賃貸借契約について、賃貸人の地位の移転及び賃料の改定が繰り返され、平成6年1月以降の賃料は月額300万円とされていたところ、YはXに対し、平成16年3月、同年4月1日から月額240万円に減額する旨の意思表示をし（「基準時一」）、平成17年6月、賃料減額確認請求訴訟（「前件本訴」）を提起した。他方、Xは、平成17年7月、本件賃料を同年8月から月額320万円余に増額する旨の意思表示をし（「基準時二」）、賃料増額の確認等を

求める反訴を提起した（「前件反訴」、前件本訴と併せて「前件訴訟」という。）。平成20年6月、本件賃料が月額254万円余であることを確認する限度でYの請求が認容され、同年12月、判決が確定した（「前訴判決」）。

Xは、前件訴訟の第1審係属中に、平成19年7月1日以降の本件賃料を月額360万円に増額する旨の意思表示をし（「基準時三」）、前訴判決確定後、改めて賃料増額確認を求めて提訴した。第1審ではXの請求の一部が認められたが、Yは、本件訴訟で本件賃料増額請求に基づく主張をすることは、前訴判決の既判力に抵触して許されない旨を主張して控訴した。原審は、賃料増減額確認請求訴訟の訴訟物は、当事者が特に期間を限定しない限り、賃料が増減された日から事実審の口頭弁論終結時までの期間賃料額である（「期間説」）とし、本件訴訟においてXが本件賃料増額請求による賃料増額を主張することは、前訴判決の既判力に抵触するとして、Xの請求を棄却した。これに対し、Xは上告受理申立てを行い、最高裁第1小法廷は、賃料増減額確認請求訴訟の確定判決の既判力に係る論旨について上告を受理した。

2 判決の要旨

裁判所は次のように判示して、原判決を破棄し原審に差し戻した。

(1) 借地借家法32条1項所定の賃料増減請求

権は形成権であり、その要件を満たす権利の行使がされると当然に効果が生ずるが、その効果は、将来に向かって、増減請求の範囲内かつ客観的に相当な額について生ずるものである（最高裁昭和30年(オ)第460号同32年9月3日判決）。また、この効果は、賃料増減請求があって初めて生ずるものであるから、賃料増減請求により増減された賃料額の確認を求める訴訟の係属中に賃料増減を相当とする事由が生じたとしても、新たな賃料増減請求がされない限り、上記事由に基づく賃料の増減が生ずることはない（最高裁昭和43年(オ)第1270号同44年4月15日判決）。さらに、賃料増減額確認請求訴訟においては、その前提である賃料増減請求の当否及び相当賃料額について審理判断がされることとなり、これらを審理判断するに当たっては、賃貸借契約の当事者が現実合意した賃料のうち直近のものを基にして、その合意等がされた日から当該賃料増減額確認請求訴訟に係る賃料増減請求の日までの間の経済事情の変動等を総合的に考慮すべきものである（最高裁平成18年(受)第192号同20年2月29日判決）。

したがって、賃料増減額確認請求訴訟においては、その前提である賃料増減請求の効果が生ずる時点より後の事情は、新たな賃料増減請求がされるといった特段の事情のない限り、直接的には結論に影響する余地はないものといえる。また、賃貸借契約は継続的な法律関係であり、賃料増減請求により増減された時点の賃料が法的に確定されれば、その後新たな賃料増減請求がされるなどの特段の事情がない限り、当該賃料の支払につき任意の履行が期待されるのが通常であるといえるから、上記の確定により、当事者間における賃料に係る紛争の直接かつ抜本的解決が図られるものといえる。そうすると、賃料増減額確認請求訴訟の請求の趣旨において、通常、特

定の時点からの賃料額の確認を求めるものとされているのは、その前提である賃料増減請求の効果が生じたとする時点特定する趣旨に止まると解され、終期が示されていないにもかかわらず、特定の期間の賃料額の確認を求める趣旨と解すべき必然性は認め難い。

以上の事情に照らせば、賃料増減額確認請求訴訟の確定判決の既判力は、原告が特定の期間の賃料額について確認を求めていると認められる特段の事情のない限り、前提である賃料増減請求の効果が生じた時点の賃料額に係る判断について生ずると解するのが相当である。

(2) 本件についてこれを見ると、前記事実関係によれば、前件本訴及び前件反訴とも、請求の趣旨において賃料額の確認を求める期間の特定はなく、前訴判決の前件本訴の請求認容部分においても同様であり、前件訴訟の訴訟経過をも考慮すれば、前件訴訟につき被上告人及び上告人が特定の期間の賃料額について確認を求めていたとみるべき特段の事情はないといえる。そうであれば、前訴判決の既判力は、基準時一及び基準時二の各賃料額に係る判断について生じているにすぎないから、本件訴訟において本件賃料増額請求により基準時三において本件賃料が増額された旨を主張することは、前訴判決の既判力に抵触するものではない。

3 まとめ

本判決は、賃料増減額確認請求の訴訟物につき「時点説」（賃料増減請求が効果を生じた時点の賃料額が訴訟物という考え方）を採用して、確定判決の既判力の範囲を明確に示したものである。本判決の補足意見では、時点説が、実務の運用上、簡明、便宜であって、理論的にも問題はなく、これを採用することが相当と述べている。