

最近の判例から (6)

基本賃料に係る賃料減額請求が否認された事例

(東京高判 平16・1・15 金商1184-31) 村川 隆生

基本賃料及び歩合賃料から構成される賃料のうち、基本賃料に係る減額賃料の確認が求められた事案において、賃料減額請求を一部認容した原審における賃料の減額を肯定する鑑定は、その正確性などに疑問があるとし、一方、賃料の減額を否定する鑑定は、相応の根拠を持った査定と評価できるとして、賃借人の請求を棄却した事例（東京高裁 平成16年1月15日 原判決取消【上告・上告受理申立て】金融・商事判例1184号31頁）

1 事案の概要

平成元年2月、賃借人Xは、賃貸人Yから百貨店の店舗用建物及び駐車場建物を借り受ける賃貸借契約を締結した。

賃貸借契約には、①賃貸期間25年、②賃料は、基本賃料と歩合賃料の合計額とし、基本賃料を、月額1億866万円余、歩合賃料を、月間売上高が基準月間売上高を超えた場合、超えた部分の金額に2%を乗じた金額とする、③基本賃料の改定は、初回を平成3年4月とし、以後3年ごとに行うと約定されていた。しかし、基本賃料は、③の約定にかかわらず、契約締結以来一度も改定されずにいた。

平成12年1月、Xは、基本賃料が不相当に高額になったことを理由に、借地借家法32条に基づいて、基本賃料を月額8692万円余に減額請求する旨の意思表示を行い、同年2月以降の基本賃料の減額の確認を求めて提訴した。

一審は、現行の賃料が合意された平成元年2月から、価格時点までの間に、「土地若しくは建物の価格の上昇若しくは低下その他の経済事情の変動」があったことが認められる等として、Xの上記請求を月額9731万円余の限度で認容した。Yは、これを不服として控訴した。

2 判決の要旨

これに対し、控訴審裁判所は、価格時点（平成12年2月1日）における本賃借対象物件の適正賃料額を算定するに当たっては、不動産鑑定評価基準により承認されている各手法を用いて試算賃料を算定した上で、本件賃貸借契約における具体的事実関係に即して、これらの試算賃料を総合的に判断し、合理的な額を算定するのが相当であるとし、その上で、Xの依頼に基づく鑑定評価書（以下「甲鑑定」という。）、Yの依頼に基づく鑑定評価書（以下「乙鑑定」という。）、原審裁判所の依頼に基づく鑑定評価書（以下「丙鑑定」という。）について採用の可否を判断した。

(1) 甲鑑定について

甲鑑定は、本件賃貸借対象物件の基礎価格の算定が、土地についても建物についても不正確であり、これを採用することはできない。

(2) 丙鑑定について

原判決は、おおむね丙鑑定の鑑定結果に依拠し、Xの請求を一部認容したものであるので、その正当性、正確性について判断すると、

- ①対象土地の基礎価格を算定するに当たり、その接面街路の幅員を誤って把握して評価を行い、また本件対象土地の容積率に認定の誤りがあったが、評価額を変更する必要がないとして価格の修正をしなかった。誤りが判明した以上、それに応じた補正がされなければ、鑑定評価としての一貫性を欠くものといわなければならない。
- ②スライド法による試算賃料について、丙鑑定人が採用した合意時点である平成元年と価格時点である平成12年との間の経済変動率の数値の相当性については、合理性の裏付けとなるような事情が見出せず、疑問が残るものといわざるを得ない。
- ③賃貸事例比較法による試算賃料について、丙鑑定人が述べる事情（駅ビルのステータス等の要因で割高になっている可能性があること）は推測に基づくものであり、割高の修正をすることは実態に反するものであるといわざるを得ない。

(3) 乙鑑定について

これに対して、乙鑑定は、甲鑑定及び丙鑑定と比較すると相応の根拠を持った鑑定と評価することができる。

(4) 乙鑑定における適正賃料が、現行の基本賃料を上回る等の事情にかんがみれば、価格時点における本件賃借対象物件の基本賃料が、不相応に高額であったと認めることはできない。

(5) そうすると、Xには、本件賃借対象物件についての賃料減額請求権が発生したとはいえないことになるから、Xの本件請求は、失当といわざるを得ない。

3 まとめ

本判決は、基本賃料が不相応に高額になっているか否かについて、適正賃料の算定手法

それ自体は、一審判決と特に異なるものではないが、鑑定の採否に対する見解が一審判決と異なっている。一審判決は、もっぱら丙鑑定に依拠して賃料の減額を認めているが、本判決は、甲鑑定、丙鑑定に疑問を指摘して、これを排斥している。本判決は、一審判決が採用した鑑定結果を排斥する理由を詳細に分析・検討して説示している。このことは、適正賃料の算定における総合的な判断のあり方を考える手がかりとしても、今後の実務の参考なると思われる。

なお、一審判決（東京地裁八王子支判 平15・2・20 金商1169-51）については、RETIO 56号73ページで紹介している。

（調査研究部調査役）