

最近の判例から (4)

賃貸借当事者間の特殊事情の変更を理由として、 建物賃料増額請求がされた場合の相当賃料

(東京高判 平18・11・30 判タ1257-314) 河井 睦朗

賃貸借契約当初の当事者間の特殊事情により賃料が著しく低額に設定されていた建物賃貸借契約につき、賃貸人が借地借家法32条の賃料増額請求権を行使した場合において、増額請求権行使時点の適正な新規実質賃料額と従前の約定賃料額の中庸値をもって同条の相当賃料額とされた事例（東京高裁 平成18年11月30日判決 一部変更 一部棄却 上告判例タイムズ1257号314頁）

1 事案の概要

本件建物は平成4年4月にA名義で所有権保存登記されたが、平成12月10月に地下1階部分及び1階部分につき、使用目的をパチンコ店舗、月額賃料146万円余、月額共益費38万円余とする賃貸借契約がA-Y1間で締結され、同時に2階部分につき、使用目的を景品交換所、月額賃料5万8千円余、月額共益費1万6千円余とする賃貸借契約がA-Y2間で締結された。賃貸人Aの代表者と賃借人Y1の代表者は親子であり、賃借人Y2はY1の関連会社である。

平成13年8月、本件建物はAからBに譲渡され、Bが賃貸人としての地位を承継した。同年10月にBとY1は本件建物4階部分を賃貸物件に追加し、従前賃貸部分と併せて月額賃料は159万円余、月額共益費は43万円余に増額された。

平成15年6月、本件建物はBからXに譲渡され、Xが賃貸人としての地位を承継した。

平成15年9月、XはY1及びY2に対し、借地借家法32条に基づき、同年10月以降、賃料（共益費込み）をそれぞれ月額511万円余、月額15万7千円に増額する旨の意思表示をし、増額後の賃料の確認を請求する訴えを提起した。

2 判決の要旨

裁判所は、次のように述べて、Xの請求を一部認容した。

① 増額請求時点の適正実質賃料額

平成15年10月時点における適正な実質賃料額は、Y1賃借部分について月額362万円余、Y2賃借部分について月額12万円余であると認められる。

② 適正実質賃料額と従前の約定賃料額の乖離

平成12年10月に約定された従前賃料額が①の適正実質賃料額及び本件建物の他の賃借人の賃料と比較して著しく低額となっているのは、約定時点の賃貸人Aの代表者とY1の代表者が親子関係にあり、賃借人Y2がY1の関連会社であるという特殊事情によるものと認められる。

③ 従前賃料額に反映された当事者間の特殊事情の変更

上記②の特殊事情が本件建物の譲渡に伴う賃貸人の地位の移転により消滅したことは明らかであり、借地借家法32条1項は、従前の賃料が客観的に不相当となったときに、公平

の観点から、改定を求める当事者の一方的意思表示により、従前の賃料を将来に向かって相当な金額に改定することを認める規定であり、その趣旨からすれば、同項が定める事情の変更は例示に過ぎず、前記のような特殊事情の変更であっても、同項に基づく賃料増減額請求をするための要件となり得るものと解すべきである。

④ 相当賃料額の判断

Xの増額請求時点における適正実質賃料額と従前賃料額との間には倍以上の大きな乖離が存在するところ、賃貸人と賃借人間の個人的な特殊事情が消滅したとはいえ、直ちに賃料額を一般的な水準にまで増額させることは相当でなく、公平の観点から、その中庸値をもって相当賃料額と認めるのが相当である。

また、共益費の額は、賃料と比較して実費的性格が強く、他の賃貸人が負担する額までこれを増額させることが相当である。

よって、Xの賃料増額請求権行使により、平成15年10月以降、右相当賃料額に増額後の共益費の額を加算した額として、Y1賃貸部分については月額賃料325万円余（共益費込み）、Y2賃貸部分については月額賃料11万5千円余に増額されたものというべきである。

⑤ 従前賃料額の約定時点における適正実質賃料額の試算額をベースとした平成15年10月時点の継続賃料額の試算額を同時点の適正実質賃料額とする考え方

従前の賃料が、他階の賃料と比較して著しく低額に定められたものであるとしても、賃貸人と賃借人間で合意されて定められたものである以上、これを無視することは相当でない。賃料増減額請求権が、一度定められた賃料額を、その後の事情変更を理由に、賃貸人と賃借人間の公平を図りつつ、相当額に変更することを認める制度であることにも照らす

と、本件において上記考え方により増額請求時点の適正実質賃料額を試算することは相当でない。

3 まとめ

本判決は、当初約定賃料額に当事者間の特殊事情が反映されていることを理由として、当初約定賃料額をベースとする平成15年10月時点の適正な継続賃料の額を借地借家法32条1項所定の相当賃料額の基礎とするのではなく、賃料に関する当事者間の合意を尊重しつつ、その特殊事情の変更（消滅）に伴う当事者間の公平を図る観点から、平成15年10月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であり、借地借家法32条所定の賃料増額請求における相当賃料額の判断について、実務上参考になるものと思われる。

（総括主任研究員）