

最近の判例から (10)－賃料減額請求－

オフィススペースの賃借人からの賃料減額請求が棄却された事例

(東京高判 平24・7・19 ウエストロー・ジャパン) 新井 勇次

賃貸ビルの賃借人が、賃貸人に対し、借地借家法32条1項に基づいて賃料の減額を求め、減額請求後の月額賃料額の確認を求めたところ、原審で棄却されたため控訴した事案において、控訴審においても契約更新時に協議で賃料の改定を行うことができ、契約期間中経済情勢の変動が著しい場合は改定することができる旨の約定を賃料減額事由の有無の考慮事情とすることは許されないものではなく、賃料相場が下落傾向にある状況下で新規契約の場合の相当賃料額を採用すべきともいえないとして、控訴を棄却した事例（東京高裁 平成24年7月19日判決原審 東京地裁 平成24年2月20日判決 ウエストロー・ジャパン）

1 事案の概要

オフィスビルの賃借人である控訴人X（以下「X」という。）は、賃貸人である被控訴人Y（以下「Y」という。）に対し、平成22年11月30日及び平成23年9月26日に、賃料相場の下落を理由として借地借家法32条1項に基づき建物の借賃の減額を請求し、各減額請求後の月額賃料額の確認を求めた。

その賃料減額確認請求内容は次のとおり。

- ① A区所在のaビルの建物の27階西側862.60㎡（オフィススペース、以下「本件建物」という。）の賃料は、平成22年12月1日以降、1か月834万余円であることを確認する。
- ② 本件建物の賃料は、平成23年10月1日以降、1か月730万余円であることを確認する。

争点は、上記各減額請求時点における賃料減額事由の有無、すなわち本件建物の賃料が、経済事情の変動により、または近傍同種の建物の借賃に比較して不相当となったか否かであるが、原審（東京地裁）は、Xの請求をいずれも棄却したため、Xが控訴したものである。

2 判決の要旨

裁判所は、次のとおり判示して、原審と同様に、Xの請求を棄却した。

(1) Xの補充的な主張に対する判断

① 本件賃貸借契約中の賃料改定期間に関する約定（以下「本件約定」という。）を考慮事情とすることの可否について

Xは、本件の各賃料減額請求の成否を判断するに際して、本件約定を考慮事情とすることは、借地借家法32条1項の解釈上許されないと主張する。しかし、同条項は、賃貸借契約の当事者間で、賃料の改定の時期について合理的な範囲内の合意をすることについては許容しているものと解することが相当であり、本件約定についてこれをみると、本件賃貸借契約が営業用建物を対象とする会社間の賃貸借契約であること、賃料改定の期間が2年間（なお、当初の改定期間を3年間とする約定の当否は、本件の結論を左右しない。）であって格別長期間とはいえないこと、そして、経済情勢の著しい変動があった場合には随時賃料の改定が行えることとしており賃借人からの賃料減額請求をその必要性が大きい

場合について排除していないという事実が認められるところ、これらの事実関係を前提とすれば、本件約定は賃料の改定の時期に係る上記合理的な範囲内の合意として認めることができ、上記条項に反するものとはいえない。

Xは、本件約定を有効なものとして考慮事情とすることは最高裁判所の判例に反すると主張するが、Xの引用する各判例（最高判平15.10.21及び最高判平16.6.29など）の判旨は、建物賃貸借契約において、合理的な期間を設定して賃料増減額請求権の行使を一定の範囲内で制約する内容の合意をすること、又はこのような内容の合意を考慮して賃料増減額請求の許否を決定することについてまで、借地借家法32条1項の解釈上許されないとするものではない。

② 賃料相場下落時における相当賃料の算定基準について

Xは、賃料相場が下落傾向にある状況下の賃料減額請求については、相当賃料額として、従前の賃料額を考慮せず、新規に契約を締結する場面における相当賃料額を採用すべきである旨主張する。

しかし、賃料相場が下落傾向にある状況下でも、建物賃借人にとって、新規に同等の建物を賃借する場合に比べて、従来賃借していた建物を継続して使用する方が、新規に契約を締結するために必要な費用や移転の経費を要しない点において経済的に有利であることは明らかであり、したがって、賃借人の利益の観点からも、賃貸借契約を継続する場合の賃料の額が新規に賃貸借契約を締結する場合の賃料より相応に高いものとなることについては経済的な合理性があるといえる。そして、国土交通省が定める不動産鑑定評価基準においても、建物の継続賃料の鑑定を行うについて、賃料相場が下落傾向にある場合について、新規賃料を求める場合に準ずる鑑定評価を行

うべき旨の記載はないことに照らせば、Xの主張する上記相当賃料額の評価方法は一般的には採用されていないものと認められる。

結局のところ、Xの上記主張は、独自の主張というべきであり、採用し得ない。

(2) 結論

以上によれば、Xの請求はいずれも理由がないから棄却すべきであり、これと同旨の原判決は相当であって、本件控訴は理由がないから、これを棄却する。

3 まとめ

本件は、オフィススペースの賃貸借契約において、契約更新時に協議によって賃料の改定ができ、かつ、契約期間中においても、経済情勢の変動が著しい場合は、更新時期を待たずに改定することができる旨の約定があるケースであり、契約期間中に行った賃借人の賃料減額請求について、前回の賃料改定時以降の賃料相場の変動は、想定した範囲内の変動に過ぎず、変動が著しい場合には当たらないと判断されたものである。

また、賃借人は、借地借家法32条1項の規定は強行法規であり、賃料改定に関する協議の定めがあっても、同条項の適用は制約されないと主張したが、賃料改定時期に関する合理的な範囲内の合意と認められるとして、同条項に反するものではないと判断された。

店舗・事務所等の賃貸借契約においては、契約更新時期において、協議によって賃料の改定が行われるケースは比較的多いものと思われる。本件では、変動が著しい場合には当たらないと判断されたが、「変動が著しい場合」に当たるか否かの判断基準は必ずしも明確ではないものの、本件は一つの事例判決として参考になるいえよう。