

建物賃料増減額請求の実務上の諸問題

松田綜合法律事務所 不動産プラクティスグループ 弁護士 佐藤 康之
弁護士 白井 潤一

住居や店舗、オフィス等に関する賃貸借契約は、日常生活や営業の拠点となることから、契約の更新（定期建物賃貸借契約の場合は再契約）により契約期間が長期にわたることが多く、当初の賃料が、その後の経済状況や周辺の賃料相場の変化により、実情に見合わなくなることがあります。その場合、賃貸人からは賃料増額を、賃借人からは賃料減額を要求することになります。

賃貸借契約書に賃料増減額請求の要件や手続きが記載されていれば当該記載に従うことになりますが、一切記載がない場合もあります。また、当事者間（賃貸人、賃借人間）の交渉で解決に至ればよいですが、双方の意見が食い違ってしまい最終的に裁判所を利用して解決を図る場合もあります。

物価の上昇等の経済事情の変化に伴い、近時賃料増額のご相談が多いことから、本稿においては賃料増減額請求の要件や方法に加え、裁判所を利用した実際の請求、解決手続きについてもご説明いたします。

Q 1 【賃貸人の立場】 当社は、所有建物の各部屋を店舗、事務所または住居として賃貸しています（普通賃貸借契約）。立地がよいこともあり、多くの部屋の賃借人が長期の利用を希望することから、賃貸借契約の更新を都度行っており、一番古い賃借人は契約期間が30年を超えています（その他20年を超える

賃貸借契約がいくつものもあります）。これまで賃料の増額をしたことはなかったのですが、固定資産税・都市計画税の増額、さらに建物の各種管理費が軒並み増額されていることから、賃料増額をしないと建物を維持することができません。賃貸借契約書には契約期間の途中に賃料を増額することができる旨の定めはないのですが、民法や借地借家法といった法律を使うことで、賃借人に対して賃料増額を請求することはできないのでしょうか。

A 1 賃貸人は、賃貸借契約に定める条件で、契約期間、賃貸物件を貸し続ける義務を負います。したがって、賃貸人は、賃貸借契約書に記載のある賃料で貸し続けることとなり、契約期間がいかに長期になろうと、当初の賃料額のみ請求できることが原則です。

裏を返すと、賃借人は、賃貸借契約に定める条件で、契約期間、賃貸物件を借り続ける義務を負うことになり、そのため賃借人は、周辺の賃料相場が低下し、自身の賃料が割高に感じる場合も賃貸借契約書に記載のある賃料を支払わなければならないことが原則となります。

もっとも、生活や営業の拠点となることから、契約期間満了時に契約を更新することにより賃借人が継続利用できるようにすることが広く行われています。しかも契約の更新は一度だけでなく、二度三度にわたることも

度々あり、契約期間が通算20年を超えることもあるところ、契約更新の際に、その時点の周辺相場等に基づき賃料の見直し（増額、減額いずれの場合も）を行うことが理想的ですが、見直しを一切していないことも多いようです。

このような状況において、借地借家法¹⁾は、以下条項を定め、建物賃貸借契約の一方当事者が、相手方に対して賃料の増減額を請求することの権利を設けています。

借地借家法第32条1項本文

建物の賃貸が、土地若しくは建物に対する租税その他の負担の増減により、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により、又は近傍同種の建物の賃貸に比較して不相当となったときは、契約の条件にかかわらず、当事者は、将来に向かって建物の賃貸の額の増減を請求することができる。

すなわち、当初の建物賃料が、ア) 土地や建物に対する租税等の負担の増減により、イ) 土地や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により、またはウ) 近傍同種の建物賃料との比較により、不相当となったとき、契約の一方当事者（賃貸人または賃借人）は、借地借家法第32条1項本文に基づき相手方に対して将来に向かって賃料の増減額を請求することで契約当初の賃料を変更する機会を設け、当事者間の公平を図っています。

Q2【賃貸人の立場】（Q1の続き）借地借家法第32条1項に基づき賃料増額請求することのできる要件である、賃料が「不相当となったとき」とはどのような場合でしょうか。

A2 借地借家法第32条1項本文に定めるとおり、ア) 土地や建物に対する租税等の負担の増減により、イ) 土地や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により、またはウ) 近傍同種の建物賃料との比較により、不相当となった場合です。

ここで不相当とは、最高裁判例²⁾が借地借家法第32条1項について「同項の規定に基づく賃料減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賃料のうち直近のもの（以下、この賃料を「直近合意賃料」という。）を基にして、同賃料が合意された日以降の同項所定の経済事情の変動等のほか、諸般の事情を総合的に考慮すべき」としているとおり、直近合意時点以降の事情の変更により賃料が不相当になったことを指します。

また、その後の裁判例³⁾においても、同条項について「これは賃貸借契約を締結した後に事情の変更があったことにより従前の約定賃料が不相当となった場合に、当事者間の公平を図るという観点から将来に向かって客観的に相当な金額に賃料を改定する権利を認めたものである。そうすると、同条に基づく賃料増減額の請求は、賃貸借契約が締結された後に約定賃料の前提となる事情について変更があった場合に限りすることができ、賃料決定の当初から賃料が不相当であったとしてもそのみでは賃料増減額請求の理由とはなら

1) 借地借家法は、借地権（建物の所有を目的とする地上権及び土地の賃借権）及び建物の賃貸借に適用されます（同法第1条）。建物賃貸借については利用目的にかかわらず、常に借地借家法が適用されることになります。

2) 最判平成20年2月29日最高裁判所裁判集民事227号383頁

3) 広島地判平成22年4月22日金融・商事判例1346号59頁

ないと解される（仮に従前の賃料が不相当であったという理由で大幅な賃料増額ができるとすれば、賃貸人はあえて安価な賃料を設定することで賃借人を誘引し、長期間の契約を締結させ、その後賃料を増額することによって、賃借人から予期せぬ多大な賃料を長期間にわたり回収できることとなる。）⁴⁾としており、直近合意時点以降の事情の変更により、当事者に予期せず賃料が不相当になった場合に賃料増減額請求できる制度であることを示しています。

Q3【賃貸人の立場】（Q2の続き）以前契約更新の際に賃料増額をお願いする手紙を賃借人に出していたのですが、応じる旨の返信をいただかず、そのため増額することなく更新の覚書を交わしました。その後何度もあった更新時は、増額に応じてくれないだろうと諦め、賃料増額の申入れや交渉をすることなく、従前賃料のままの更新覚書を交わしているのですが、この場合、直近合意時点とは契約当初でしょうか、あるいはその後賃料を記載した更新の覚書を交わしている以上、直近の契約更新時（最新の覚書を交わした時点）になるのでしょうか。

A3 A2でご説明したとおり、賃料増減額請求は直近合意時点以降の事情の変更により賃料が不相当になった場合に認められることから、直近合意時点が現在に近いと取り上げることのできる事情が限られる一方、だいた以前であれば多くの事情を取り上げることができますので、不相当に該当する可能性が高まります。

たしかに従前と同額の賃料を記載した更新の覚書を交わしている以上、「賃料を増額せず、従前通りとする」旨の合意が更新時にな

されていたともいえます。しかしながら、実際には賃貸人からの賃料増額のお願いや要請に対して賃借人が全く反応しなかったため、協議の機会すら設定できず、やむなく同額で更新していることも実際には多いようです。

この点について、裁判例は⁴⁾「直近合意時点とは、賃貸借契約の当事者が現実に合意した賃料のうち直近のものを定めた時をいうところ、当該時点以降の経済事情の変動等その他諸般の事情を総合的に考慮して、借地借家法32条1項に基づく賃料増減請求の可否及び相当賃料額が判断されることとなる（最高裁判平成18年（受）第192号同20年2月29日第二小法廷判決・裁判集民事227号383頁参照）。そうすると、当事者が、賃貸期間が開始した後のある時点において、その当時の経済事情等をも踏まえ、従前の賃料を減額若しくは増額し又は据え置き旨を合意した場合には、当該時点は、直近合意時点に当たるといえることができる。もっとも、当事者が、その時点で、その当時の経済事情等を踏まえることなく、単に従前の賃料額を確認し、又は対象面積の変更のみを理由に賃料額を変更したにとどまるような場合には、当該時点は、直近合意時点に当たるとはいえない。」としています。

当該裁判例を踏まると、直近合意時点とは、「賃料額について当事者間で経済事情の変動等を踏まえて実質的な協議が行われ、それを踏まえて合意に達した時点と整理することができ」といえます（税務経理協会 弁護士永岡秀一、奥原靖裕著「テナント賃料増減額請求の手引き」26頁）。

したがって裁判例に照らすと、ご質問の事例においても、契約更新時に、経済事情等を踏まえて、賃料増額を行わず据え置くとの合意が賃借人との間でなされていたのであれ

4) 神戸地判平成30年2月21日2018WLJPCA02216006

ば、当該更新時が直近合意時点であるといえ、一方経済事情等を踏まえることなく、協議を諦め、単に従前賃料を確認する趣旨で更新覚書を交わしていたにすぎないのであれば、更新時は直近合意時点に該当せず、当初の契約時が直近合意時点にあたるといえる場合も考えられます。

Q 4 【賃貸人の立場】（Q 3 の続き）当初の建物賃料が、ア）土地や建物に対する租税等の負担の増減により、イ）土地や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により、またはウ）近傍同種の建物賃料との比較により、不相当となったとき、とは具体的にどのような場合でしょうか。

A 4 借地借家法第32条1項本文は「土地若しくは建物に対する租税その他の負担の増減により、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により、又は近傍同種の建物の借賃に比較して不相当となったとき」（注 下線は筆者による）」としており、租税等の負担の増減、土地や建物の価格の上昇・低下、近傍同種の物件賃料との比較はいずれも例示であり、従前の賃料額が当事者間の公平に反していると認められる事情であれば、借地借家法第32条1項本文記載の各事情以外の事情も考慮されると解されています。

なお、ア）土地や建物に対する租税等の負担の増減とは、敷地や建物に対する公租公課（固定資産税、都市計画税）のほか、減価償却費や修繕費、損害保険料等が考えられ、またイ）土地や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とは、土地や建物自体の価格の増減の他、物価指数等の社会経済全体に関する事情の変化も含まれることにな

ります。

当初の建物賃料が不相当になったといえるのか否かは、事案ごとに個別具体的に、各事情から総合的に判断する必要がありますので、ぜひ専門家にご相談ください。

Q 5 【賃借人の立場】 当社と賃貸人との賃貸借契約は、契約期間10年ですが、すべての契約期間、賃貸人、賃借人いずれも賃料増減額請求をすることができない旨、賃貸借契約書に定めがあります。もっとも、街づくりの失敗等の事情から、周辺の賃料相場がどんどん下がっており、当社の賃料はかなり割高になっています。賃料据え置き条項は理解していますが、やはり賃料減額請求をすることは難しいのでしょうか。

A 5 建物賃貸借に関する賃料増減額請求を定めた借地借家法第32条1項は、判例上⁵⁾、当事者の合意によっても適用を排除することのできない強行法規とされています。

すなわち、最高裁は「本件契約は、建物の賃貸借契約であることが明らかであるから、本件契約には、借地借家法が適用され、同法32条の規定も適用されるものというべきである。本件契約には本件賃料自動増額特約が存するが、借地借家法32条1項の規定は、強行法規であって、本件賃料自動増額特約によってもその適用を排除することができないものであるから（最高裁昭和28年（オ）第861号同31年5月15日第三小法廷判決・民集10巻5号496頁、最高裁昭和54年（オ）第593号同56年4月20日第二小法廷判決・民集35巻3号656頁参照）、本件契約の当事者は、本件賃料自動増額特約が存するとしても、そのことにより直ちに上記規定に基づく賃料増減額請求権の行使が妨げられるものではない。」とし

5) 最判平成15年10月21日最高裁判所民事判例集57巻9号1213頁

て、借地借家法第32条1項が強行法規であり、当事者の間で賃料は一定期間据え置き、増減額請求を認めない旨の特約がある場合でも賃料減額請求ができることを明らかにしています。

したがって、賃料据え置きの定めがある場合も、借地借家法第32条1項の要件を満たすときには、賃借人は賃料減額請求が可能となります。

なお、最高裁は⁶⁾、土地賃貸借に関する増減額請求の事例についても「建物の所有を目的とする土地の賃貸借契約の当事者は、(略)借地借家法11条1項の定めるところにより、地代等の増減請求権を行使することができる。これは、長期的、継続的な借地関係では、一度約定された地代等が経済事情の変動等により不相当となることも予想されるので、公平の観点から、当事者がその変化に応じて地代等の増減を請求できるようにしたものと解するのが相当である。この規定は、地代等不増額の特約がある場合を除き、契約の条件にかかわらず、地代等増減請求権を行使できているのであるから、強行法規としての実質を持つものである。」として、借地借家法第11条1項が強行法規であると示しています。

Q 6【賃借人の立場】 当社と賃貸人との賃貸借契約は、3年ごとに賃料が一定割合で自動的に増額される旨の条項があり、決まった計算により自動的に賃料が算出されるのですが、当初の想定と異なり近隣相場と比べると著しく割高になっています。この場合でも賃料減額請求はできるのでしょうか。

A 6 建物所有を目的とする土地賃貸借の事

例ですが、最高裁⁷⁾は、地代や土地賃料に関する増減額請求を定めた借地借家法第11条1項について強行法規である旨明示したうえで、地代等の額の決定は、当事者の自由な合意にゆだねられており、一定の基準に基づいて将来の地代等を自動的に決定していくという地代等自動改定特約についても基本的には自由に設定できるとしています。すなわち「地代等改定基準が借地借家法11条1項の規定する経済事情の変動等を示す指標に基づく相当なものである場合には、その効力を認めることができる。しかし、当初は効力が認められるべきであった地代等自動改定特約であっても、その地代等改定基準を定めるに当たって基礎となっていた事情が失われることにより、同特約によって地代等の額を定めることが借地借家法11条1項の規定の趣旨に照らして不相当なものとなった場合には、同特約の適用を争う当事者はもはや同特約に拘束されず、これを適用して地代等改定の効果が生ずるとすることはできない。また、このような事情の下においては、当事者は、同項に基づく地代等増減請求権の行使を同特約によって妨げられるものではない。」としています。

したがって、建物賃貸借における自動改定特約についても同様に、特約に定められた計算方法により自動的に算出された賃料が、借地借家法第32条1項に基づき不相当といえる場合には、賃借人は自動改定特約に拘束されことなく、賃貸人に対して賃料減額請求が可能となります。

Q 7【賃貸人の立場】 当社と賃借人との賃貸借契約は、契約期間10年ですが、契約期間賃貸人、賃借人いずれも賃料訴増減額請求を

6) 最判平成15年6月12日最高裁判所民事判例集57巻6号595頁

7) 最判平成15年6月12日最高裁判所民事判例集57巻6号595頁

することができない旨の特約が賃貸借契約書に規定されています。もっとも、周辺地区の再開発等により近隣相場が大幅に上昇しており、現在の賃料は周辺相場と比べて著しく低廉です。借地借家法第32条1項は強行法規と聞きましたので、特約は気にせず賃料増額請求したいのですが、問題ないでしょうか。

A 7 A 5、A 6でご説明したとおり、確かに借地借家法第32条1項は当事者の合意によっても適用を排除することのできない強行法規とされています。

しかしながら、借地借家法第32条1項はその但し書きで、「ただし、一定の期間建物の借賃を増額しない旨の特約がある場合には、その定めに従う。」と規定しています。そのため、一定の期間賃料増額をしない特約をした場合は、その後の事情により賃料が不相当になったとき（増額することが相当と考えられるとき）であっても特約に拘束され、賃料増額請求することができません。

このように、借家法第32条1項は、賃借人に有利に（賃貸人に不利に）規定されていますので、賃貸人の立場からすると、「契約の一定期間、賃料増額はしません」旨の合意については慎重に検討する必要があります。

Q 8 【賃貸人の立場】 当社と賃借人との賃貸借契約は、契約期間10年の定期建物賃貸借契約であり、契約期間、賃貸人、賃借人いずれも賃料増減額請求をすることができない旨の特約が賃貸借契約書に規定されています。それにもかかわらず、賃借人が周辺相場と比べて割高であるとして、借地借家法第32条1項を用いて賃料減額請求をしてきました。借地借家法第32条1項は強行法規であると耳にしたのですが、今回の賃料据え置きの特約も借地借家法第32条1項が適用される結果、減額請求されてしまうのでしょうか。

A 8 借地借家法第38条9項は、定期建物賃貸借契約の場合に関しては、「第32条の規定は、第1項の規定による建物の賃貸借において、借賃の改定に係る特約がある場合には、適用しない」とし、定期建物賃貸借契約においては特約で賃料増減額請求の適用を排除することができるとしています。

したがって、賃料据え置きの特約のある本件では、賃借人が借地借家法第32条1項を用いることができない以上、賃貸人は当該請求に応じる必要はありません。

Q 9 【賃貸人の立場】 当社と賃借人との間の賃貸借契約書には、賃料増減額請求に関する定めは特にないところ、契約締結後の固定資産税や都市計画税の増額、維持管理費の高騰、周辺相場との大幅な乖離等の事情から、賃料が著しく低廉になっています。そこで、賃料増額請求をするのですが、今後賃借人とはどのような交渉をすることになりますか。

A 9 賃貸人からの賃料増額請求、賃借人からの賃料減額請求をする場合、まずは書面で当該請求をする旨示すことになります。1通目は通常の手紙（ビジネス上の連絡文）で出すこともありますし、最初から内容証明郵便で発送することもあります。また、当初は当事者本人名義で書面を出す方法、最初から代理人である弁護士名義で書面を発送する方法、いずれも考えられます。

書面の発送方法に正解はなく、相手方当事者との関係、それまでの交渉や話し合いの有無等からご判断いただくことになります。ただし、後日の裁判手続を見据えると、増減額請求の時期を明確にするため、1通目は通常の手紙の方法であったとしても、その後内容証明郵便で増減額請求の旨、示しておく必要があります。

書面発送後、当事者間（代理人を交えた場

合も含む)での話し合いにより、賃料増減額の要否、増減後の賃料額、変更のタイミング等について話がまとまれば、話し合いの内容を記した合意書等を交わし、文書化することになります。

一方、当事者間の話し合いがまとまらない場合には、増減を請求する一方当事者が、⁸⁾裁判所における賃料増減額請求調停を申し立てることになり、調停で無事解決すれば、賃料増減額の内容につき調停条項に示すことになります。

調停は裁判所における話し合いの場であり、裁判所が解決策を命じることはなく、調停においても賃貸人、賃借人間で話がまとまらない場合があります。この場合には、増減を請求する一方当事者が賃料増減額請求訴訟を提起することとなります。

賃料増減額請求訴訟は、最終的に裁判所による判決の言い渡しにより、賃料増減額の要否やその額について判断が示されることになります。

なお、裁判所は賃料の相場については専門家ではないため、賃料増減額訴訟の判決にあたっては裁判所が選任する不動産鑑定士による鑑定を行い、専門家の意見を聞くことが通例です。そのため、当事者としては、裁判所が選任する不動産鑑定士の鑑定結果を予想する目的で、予め自ら選任する不動産鑑定士に鑑定を依頼しておくことが重要となります。依頼のタイミングは事案ごとですが、訴訟を見据えるのであれば、調停段階で鑑定結果を取得しておくことも十分に考えられます。

Q10【賃借人の立場】 賃貸人から賃料増額請求を受けたのですが、直ちに増額賃料を支

払わなければならないのでしょうか。あるいは増額に納得していないので、従前どおりの賃料を支払えばよいのでしょうか。

A10 賃貸人からの賃料増額請求の場合について、借地借家法第32条2項は「建物の借賃の増額について当事者間に協議が調わないときは、その請求を受けた者は、増額を正当とする裁判が確定するまでは、相当と認める額の建物の借賃を支払うことをもって足りる。ただし、その裁判が確定した場合において、既に支払った額に不足があるときは、その不足額に年一割の割合による支払期後の利息を付してこれを支払わなければならない。」と定めており、賃借人は解決するまで、自身が相当と認める賃料を支払っていれば、債務不履行（賃料滞納）にはなりません。

そして、増額請求を受ける前の従前の賃料は、通常賃借人自身が相当と認める賃料といえますので、賃借人はそれまで通り支払えば足りることになります。

Q11【賃貸人の立場】 賃借人から賃料減額請求をしたのですが、今後解決するまでは減額後の賃料の支払いを受け入れなければならないのでしょうか。あるいは減額に納得していないので、従前どおりの賃料の請求書を発行し、従前の賃料を請求することができるのでしょうか。

A11 賃借人からの賃料減額請求の場合について、借地借家法第32条3項は「建物の借賃の減額について当事者間に協議が調わないときは、その請求を受けた者は、減額を正当とする裁判が確定するまでは、相当と認める額の建物の借賃の支払を請求することができる。ただし、その裁判が確定した場合におい

8) 紛争の目的である宅地、建物の所在地を管轄する簡易裁判所、又は当事者が合意で定める目的物件の所在地を管轄する地方裁判所

て、既に支払を受けた額が正当とされた建物の借賃の額を超えるときは、その超過額に年一割の割合による受領の時から利息を付してこれを返還しなければならない。」と定めしており、賃貸人は解決するまで、自身が相当と認める賃料の請求をすることができ、これに対して賃借人が減額後の賃料のみ支払うのであれば、債務不履行（賃料の一部滞納）にあたります。

そして、減額請求を受ける前の従前の賃料は、通常賃貸人自身が相当と認める賃料といえますので、賃貸人はそれまで通り請求できることになります。

以上