

弁護士 柴田 龍太郎

借り手市場と言われている昨今、オーナーからの賃料増額請求、あるいはテナント側からの一方的な賃料の減額請求など、「賃料の増減請求問題」が発生しています。今回は、これらの問題を焦点にあて、Q & A方式で解説します。

I

賃料の
増額請求が
あった場合

Q

オーナーから賃料の増額請求がありました。
テナントはどのように対応すればよいのでしょうか？

A 増減請求権はオーナーの意思表示のみで効力を生ずる形成権とされており、増減請求の効力は、その意思表示がテナントに到達することによって効力を生ずるのですが、増減請求された金額について争いがあれば、それが適正であるか否かは最終的には裁判所によって判断されることになります。

借地借家法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1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」と定めています。

この規定により、増額請求を受けたテナントがその増額に不満の場合は、テナントが「相当と認める額」を支払っていればよいことになっています。もっとも、テナントが、従前の賃料額より低い額を相当額と考えたとしても、従前の額に足りない金額を支払う場合には、契約違反(債務不履行)の問題が発生します。テナントは、従前の額を不相当とするのであれば、減額請求をすべきですが、後述するとおり減額請求がなされた場合でも、オーナーは相当と認める賃料額を請求できるものとされていますから(借地借家法32条3項)、オーナーが従前の額を請求すれば、テナントは、減額を正当とする裁判が確定するまでは、その請求された従前の金額を支払わなければなりません。

したがって、オーナーから増額請求を受けた場合、テナントが支払うべき具体的金額は、従前の賃料額(たとえば1坪あたり3万円)とオーナーの請求による増額賃料額(たとえば4万円)の範囲内で、借主が相当と認める金額(たとえば3万2,000円)でよいということになります(従前賃料額が相当、言い換えれば増額自体不当と考えるのであれば、3万円でよいこととなります)。

テナントが、上記のようにして、自らが相当と認める金額(前例で3万2,000円)を支払っていれば、後に支払金額を上回る金額(たとえば3万5,000円)を正当とする裁判が確定しても、その差額(3,000円)について、契約違反(債務不履行)の問題は生じませんが、当事者間の利害を調整するため、上記の場合には、裁判で正当とされた金額に対する不足額(3,000円)に年1割の割合による支払期以後の利息を付して支払わなければならないこととなるのです(前記32条2項ただし書)。

しかし、従前の賃料額を超える金額であれば適正賃料額を相当下回っている金額でもよいのかどうかは問題があります。長期間にわたり著しく低額の賃料の供託を継続していたことが信頼関係を破壊するものとして賃料不払による解除が認められた例もあります(横浜地判平成元年9月25日判時1343号71頁。借地の事例で同趣旨のものに、千葉地判昭和61年10月27日判時1228号110頁、横浜地判昭和62年12月11日判時1289号99頁、福井地判平成4年2月24日判時1455号136頁がある)。これについて、近時の最高裁判例は、借地の事例につき、借地人の供託した賃料額が適正賃料に比して著しく低額であっても、それが従前賃料額や公租公課の額を下回らないときは、相当賃料と認められるとしています(最判平成5年2月18日判時1456号96頁。その後、公租公課の5分の1以下の供託を続けた事例で解除を認めたものに東京高判平成6年3月28日判時1505号65頁があります)。



しかし、ビル賃貸借のようにもともと経済的に適正な賃料が支払われることを予定している賃貸借にあつては、上記の最高裁判例のように解してよいのかは問題があるでしょう。増額請求後長期間にわたる場合は、いつまでも従前賃料額やテナントの主観的な相当額を支払っていればよいというものではなく、期間の経過、近隣賃料の推移等により、テナントにおいて適当と認める程度で増額していく必要があるでしょう。

Q

テナントが増額請求に応じない場合、オーナーはどのような実務的対応をすればよいですか？

A テナントが少なくとも従前の賃料額以上を提供してきた場合には、増額賃料に不足するからといって受領を拒否することはできません。受領を拒否したとすれば、テナントが供託するかどうかは別として、いずれにせよ提供された金額の入手が遅れる結果となるだけです。なお、オーナーが借主の提供した金額を受領したとしても、既になした増額請求を撤回したものとみなされないし、増額請求の効力には影響がありません。

問題になるのは、オーナーが、賃料の「内金」として受領しようとする場合です。適正賃料額が後日確定した場合に精算する趣旨のものとしてテナントにも異議がなければそれでもよいのですが、法律上は、テナントが相当と認める賃料額は賃料の全額を意味しますから、これを内金としてでなければ受領しないとするのは、賃料の全額の支払としては受領を拒絶することになります。したがって、テナントに異議があれば内金としての受領はできないことになります。

増額請求をしたオーナーが、テナントが相当額として提供した賃料を内金として受領するという態度をとったことが受領拒絶にあたるとした判決例もみられます（建物の賃料につき東京高判昭和61年1月29日判時1183号88頁、借地の地代につき名古屋高判昭和58年9月28日判タ513号182頁、東京地判平成5年4月20日判時1483号59頁）。

ところで、賃料の増額請求について、最高裁で注目すべき判決がなされました。事案は借地に関するものですが、次のような事例です。

賃料は昭和55年以来月額6万円に据置かれており、賃貸人は平成元年にこれを月額12万円に増額請求しましたが、賃借人は従前の賃料額しか支払わなかったのです。平成元年における公租公課の額は従前賃料を上回る74万円余でした。賃貸人は、増額賃料の支払を催告して、1週間以内に支払わないときは賃貸借契約を解除する旨の意思表示をしましたが、催告に係る賃料の支払がなかったため、契約が解除されたとして土地明渡を求めたという事案でした。

最高裁は、「賃料増額請求につき当事者間に協議が調わず、賃借人が請求額に満たない額を賃料として支払う場合において、賃借人が従前の賃料額を主観的に相当と認めていないときには、従前の賃料額と同額を支払っても、借地法12条2項にいう相当と認める地代または借賃を支払ったことにはならないと解すべきである。」とした上で、「賃借人が主観的に相当と認める額の支払をしたとしても、常に債務の本旨に従った履行をしたことになるわけではない。（中略）賃借人が自らの支払額が公租公課の額を下回ることを知っていたときには、賃借人が右の額を主観的に相当と認めていたとしても、特段の事情のない限り、債務の本旨に従った履行をしたということとはできない。」とし、本件では、賃借人が自らの支払額を主観的に相当と認めていたか否か、それが公租公課の額を下回ることを知っていたか否かについての審理をさせるため、賃貸人の明渡請求を認めなかった原判決を破棄し、原審に差戻したものです（最高裁第2小法廷判決平成8年7月12日民集50巻7号1876頁・判時1579号77頁）。

II

Q

テナントが勝手に減額した家賃を支払ってきたり、新規賃料を下げたりした場合はどうなりますか？

A 借り手市場の昨今、賃料の減額問題がクローズアップされています。テナントは家賃が高いと思っても勝手に減額することはできません。オーナーが応じない場合には賃料減額請求をし、その上で調停を起こす必要があります（調停前置主義）。調停でもまとまらない場合は、賃料減額請求事件を起こすこととなります。そして、そこで減額が相当という判決が確定して初めて減額が認められるのです。この場合、オーナーは、減額請求があった日から判決確定までの従来賃料の差額に年1割の金員を上乗せして賃借人に返還する必要があります。

賃料の
減額請求が
あった場合

したがって、テナントは、それまでは従前通りの額で賃料を支払う必要があり、勝手に減額した賃料を支払ってきた場合は契約違反（債務不履行）となり、オーナーは、従前通りの額で賃料を支払うように催告し、それでもテナントが応じない場合は、オーナーは契約解除の意思表示をすることができます。ただし、どのような場合でも解除できるかについては以下の参考判例のように信頼関係の破壊ということを一つの基準としていますから注意を要します。

オーナーから賃料増額請求があった場合には、テナントは従前の賃料以上であれば自己が相当と認める賃料を支払えばよいのですが、それと混同しているテナントがたまにいますので法律関係をよく説明してあげてください。

なお、減額してもってきたものをそのまま受け取ってしまうと賃料減額についての合意が成立したものとされてしまう恐れがあります。したがって、あくまで賃料の滞納として取り扱う必要があります。相手が応じないときは、「〇月分の賃料については賃貸借契約書での定めでは〇〇円をお支払いいただくことになっていますが、××円しかお支払いいただいております。これは賃貸借契約〇条に違反する行為ですので、本書面到達後、〇日以内に未納金××円をお支払いください。」と督促する必要があります。

やむなく減額を認める場合には、約定賃料そのものを減額するのではなく、以下のような一定期間賃料の一部の支払いを猶予するという内容にしておくべきです。一旦減額した上で一定期間後の増額の特約をしても賃借人にとって一方的に不利益な特約（借地借家法30条）として無効になってしまう可能性があるからです。少し高等戦術すぎるかもしれませんが、覚えておかれてもよいでしょう。

<特約例>

「甲乙間の平成16年〇月〇日付け賃貸借契約の賃料は月額金14万円であることを相互に確認する。ただし、平成16年4月分から平成17年3月分までの賃料の支払いについては月額金13万5,000円とし、約定の月額賃料14万円との差額である金5,000円の支払については支払を猶予する。平成17年4月分以降は、乙は約定賃料月額金14万円を支払い、次回の更新時まで約定賃料を滞りなく支払ったときは、それを条件に猶予期間中である平成16年4月分から平成17年3月分までの間、支払いを猶予した賃料合計6万円の支払いを免除する。」

《参考判例》

1. 建物賃貸借において、賃料減額請求をした後、一方的に自己の主張する減額した賃料の支払いを継続した賃借人に対し、賃料不払いを理由として賃貸人のなした賃貸借契約解除が肯定された事例（東京地判平成10年5月28日、判時1663号112頁）
2. 建物賃貸借において、賃料減額請求をしたうえ、自己の主張する額の賃料の支払いを継続した賃借人に対し、賃貸人がなした賃料不払いを理由とする賃貸借契約解除を有効と認めた事例（東京地判平成6年10月20日、判時1559号61頁）
3. 借家人が賃料減額請求したうえ提供した減額賃料の受領を拒絶されたために5ヵ月分の賃料を遅滞したとしても、判示事情に徴して信頼関係を破壊するに至らない特段の事情が存在したとし、賃料不払による契約解除を認めなかった事例。

Q

一棟の共同住宅において、賃料に格差が生じている場合の借主からの値下げ交渉について教えてください。

A これについては、①契約期間の途中でも値下げに応じなければならないか、②値下げを認めて契約書を作成する場合、労務報酬を取得できるか、その場合、誰から取得できるのか、がポイントとなります。

①については、賃借人は減額請求できますが（契約書上「契約期間中でも増減請求できる」とするものが多い）、賃貸人が必ずしもそれに応じる必要はありません。なお、判例の中には、賃貸借期間は、原則として賃料の据置期間と推定するというものもあります（東京地判昭和55年4月14日判時982号134頁）。また、賃料増額請求において、一定期間の経過は、賃料が不相当となったか否かを判断する一つの事情にすぎないとした下記の最高裁判例があります（最2小判平成3年11月29日判時1443号52頁）。

「建物の賃貸人が借家法7条1項の規定に基づいてした賃料の増額請求が認められるには、建物の賃料が土地又は建物に対する公租公課その他の負担の増減、土地又は建物の価格の高低、



比隣の建物の賃料に比較して不相当となれば足りるものであって、現行の賃料が定められた時から一定の期間を経過しているか否かは、賃料が不相当となったか否かを判断する一つの事情にすぎない。したがって、現行の賃料が定められた時から一定の期間を経過していないことを理由として、その間に賃料が不相当となっているにもかかわらず、賃料の増額請求を否定することは、同条*の趣旨に反するものといわなければならない。」

* 借家法7条1項は、現行借地借家法32条1項。

ただし、新賃借人に対して賃料、保証金を減額して賃貸したことから、既存の賃借人が減額を申し入れ、拒否されたことから生じた賃料不払いについて、信頼関係の破壊に至らない特段の事由があるものとして、賃貸人の明け渡し請求を棄却し賃料の減額を認めた事例があります。保証金・敷金は賃料のように一方的な意思表示によって変更できる性質のものではないので減額請求は認められませんでした（名古屋地判昭和59年2月28日判時1114号56頁）。

②については、依頼者が賃貸人である限り、賃貸人から取得すべきで賃借人からは取得できません。賃料の交渉の途中で賃借人から賃料減額の申し入れがあり、交渉の結果、実際に減額が実現してもそれをもって賃借人からの依頼があったとすることはできません。これは宅建業法上の問題ではなく、民法理論の問題です（なお、社団法人東京都宅地建物取引業協会作成の労務報酬規定参照）。

III

Q

賃料を減額しない特約の有効性について説明してください。

賃料を減額しない特約は有効か否か

A 長引くバブル崩壊後の不況下において、ビル賃料の減額をめぐる問題が多発しましたが、賃貸借契約において賃料を減額しない旨の特約があった場合、それでもなお減額請求ができるかということも一つの重要な問題となりました。

「減額しない」という特約としては「減額しない」旨を明記した契約でないとしても、サブリース契約において賃料の最低額を保証する旨の条項がある場合も含まれるでしょう。また、一定期間の経過により一定割合を増額する旨の特約（2年毎に5パーセントを増額する等）も、増額を約する以上減額はしない趣旨を含むものと考えられますから、減額しない旨の特約の一種とみてよいでしょう。

賃料の増減に関し、借地借家法32条1項は、借賃（賃料）が「……不相当となったときは、契約の条件にかかわらず、……増減を請求することができる。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（なお、旧借家法の規定〈旧法7条1項〉も同様でした。また、借地に関しても同様の規定があります〈借地借家法11条1項、旧借地法12条1項〉）。

この規定によれば、一定期間増額しない旨の特約は有効だが、それ以外にどのような特約、すなわち契約条件があっても、「契約の条件にかかわらず」増減請求ができるということになるものであり、減額しない旨の特約があっても、減額請求ができると解さざるを得ません。これはかねてからの判例（大判昭和13年11月1日民集17巻2089頁）でもあり、学説上も通説であり、異論がありませんでした。また、最近、最高裁は、「経済事情などに照らして、著しく不相当と言えない限り」自動増額を認めるべきだといって賃貸人を勝訴させていた原審（東京高判平成14年1月31日）を破棄し、自動増額特約の有効性を認めつつ、その基礎となっていた事情（バブル）が崩壊して、その特約によって賃料額を定めることが不相当になった場合には、当事者は自動改定特約に拘束されず減額請求し得る旨の判断を下しています（最1小判平成15年6月12日、民集7. 6. 595、金融法務事情1686. 122、最3平成15年10月21日、最1平成15年10月23日）。

ただし、減額請求できるということと、裁判所がその減額請求を正当と認めて実際の減額を認めるかは別個の問題ですので注意をしてください。

●ご質問について●

リアルパートナー紙上研修についてのご質問は、お手数ではございますが、「文書」でご送付くださいますようお願いいたします。

なお、個別の取引等についてのご質問にはお答えできませんのでご了承ください。

ご送付先●（社）全国宅地建物取引業保証協会 紙上研修担当／〒101-0032 東京都千代田区若本町2-6-3