



つばき時事通信

NO.20



高橋司法書士事務所

認定司法書士 高橋弘孝

〒132-0003 東京都江戸川区春江町 2-33-7 椿司法ビル 2F

TEL03-5664-2332 (代表)・03-6310-1878

FAX03-6323-4839

URL <http://www.takahasi-office.com/>

秋冷の候、ますます御健勝のこととお慶び申し上げます。

10月になりました。月日が経つのはとても早いと思う今日この頃です。今週末は娘の運動会で、まだ幼稚園児なので私も初めて運動会に参加ですが、普段全力で走ったりしないものですから転んでかっこ悪い姿をみせないかとても心配です。季節柄運動会というものに昔を思い出しますが、昔は運動会となるとクラス全員で一つの目標に向けて和気藹々と楽しかったです。女子と仲良くなるチャンスもあり(笑)。フォークダンス(運動会ではないかも??)なんていい思い出ですね~今思えば単純なことばかりですが、子供のころは何をしても楽しく新鮮で、とても良い時期です。そんな昔のことに思いを耽って子育て真っ最中です。

高橋事務所 高橋

生活におけるちょっとした疑問点についてQ&A形式で皆様にお届けします。

[借地借家などの問題]

Q 賃料の減額を請求されたら

土地を貸していますが、賃借人からバブル崩壊後に地価が相当下がってきているからという理由で、賃料(地代)を半額に減額するよう請求され、借地人はそれ以後半額しか払ってきません。私は従前の賃料額の4分の3の額までは譲歩する意思はありますが、半額では納得がいきません。

賃貸人としてはどうしたらよいでしょうか。

適正な賃料の額はどのようにして決めるのでしょうか。

A

賃貸人が相当と認める額(従前の額または4分の3の額)での賃料の支払いを賃借人に請求することができます。相当の期間を定めて催告してもなお賃借人がそれに応ぜず、半額しか払ってこないのであれば、賃貸借契約を解除して物件の明渡返還を請求することもできます。適正な賃料の額は、調停か裁判で鑑定をするなどして決めることになります。

賃料の減額請求への対応

借地、借家契約の当事者は、①土地、建物に対する租税その他公課の増減、②土地、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、または③近傍類似の土地、建物の賃料等との比較により賃料が不相当となったときは、賃料の増額または減額の請求ができますが、賃借人から減額の請求があった場合、賃貸人は、賃借人との協議が整わなければ、減額を正相当とする裁判が確定するまでは、賃借人に対して自己が「相当と認める額」の賃料の支払いを請求することができます。

通常は、減額請求される前の「従前の額」が賃貸人の「相当と認める額」となることが多い

でしょうが、賃貸人自ら4分の3の額が相当と考えるならば、特段の事情がない限りその額が「相当と認める額」ということになります。しかし、賃貸人の真意が、早期に示談解決ができるのであるなら4分の3までは譲歩する意思があるが、そうでなければ譲歩する意思はない、従前の額が正当だと思ふというのであれば、たとえ示談交渉等の過程で4分の3の額を解決案として提示していたとしても、従前の額が「相当と認める額」ということでよいと考えられます。

このように、賃貸人としては、減額請求されても減額を正当とする裁判が確定するまでは自己が「相当と認める額」の支払いを請求することができますので、賃借人がそれより低い額しか支払わないのであれば（裁判が係属中であっても）、相当の期間を定めて催告したうえで、債務不履行を理由に賃貸借契約を解除することができます。

従って、賃借人としては、減額請求しても裁判で適正な額が決まるまでは、賃貸人が「相当と認める額」の支払いを継続しなければなりません。

そのかわり、後日裁判でそれより低い額が確定したときは、賃借人は、支払い済みの金額とその確定額との差額に年1割の割合による利息を付して返還するよう賃貸人に請求することができます。

適正な賃料額の算定方法

適正な賃料の額は、調停か裁判で鑑定をするなどして決めることになります。

適正な賃料額を算定する方法には、①スライド法（従前の賃料額にその後の消費者物価指数などの変動率を乗じてスライドさせる方法）、②積算法（利回り法とも言い、賃貸物件の時価額に年利数%の期待利回り率を乗じて、これに公租公課等の経費年額を加えたものを月数12で割る方法）、③事例比較法（同種賃貸事例と比較する方法）、④差額配分法（計算上の適正賃料と実際支払い賃料との差額を貸主、借主双方に配分する方法）などがありますが、通常はこれらを総合した方法で算定されています。

賃料自動改訂特約との関係

借地借家法11条1項、32条1項の地代、賃料増減額請求件の規定は、強行法規であり、賃料自動改訂特約によってその適用を排除することはできないと解釈されています。

そして、同項の規定に基づく増減額請求の当否及び相当賃料額を判断するにあたっては、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「直近合意賃料」という）をもとにして、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事情を総合的に考慮すべきであり、賃料自動改訂特約が存在したとしても、前記判断にあたっては、同特約に拘束されることなく、あくまで前記諸般の事情の一つとして、同特約の存在や、同特約が定められるに至った経緯等が考慮の対象となるにすぎません。

従って、例えば当初賃料額を10万円と定め、賃料自動改訂特約で契約時から3年後に賃料を10%増額する旨を定めたとしても、契約時から5年後に増減額請求がされた際の当該請求の当否および相当賃料額を判断する際には、直近合意賃料である当初契約時の10万円をもとにして、その合意がされた当初契約時から増減額請求された5年後までの間の諸般の事情を考

慮して判断するのであって、特約によって3年後に10%増額された11万円をもとにして増額後から2年間の間の事情だけを考慮するわけではありません。

[参考となる法令など]

借地借家法 11条、32条

最判平成 20.2.29 判時 2003.51

※配信停止ご希望の方は、お手数ですが当方事務所までご一報お願い申し上げます。

※本号以外の配信について、いつでも対応いたしますのでご希望の方はご一報お願い申し上げます。

当方事務所の主な業務案内

1. 不動産登記全般（売買・贈与・相続・担保権抹消・設定ほか）
2. 商業登記全般（株式会社設立・役員変更・資本増加減少・解散・社団財団法人・NPO法人・合名、合資、合同会社ほか）
3. 相続手続き全般（相続税対策・遺産分割・相続放棄・遺言・遺留分減殺ほか）
4. 借金の整理（破産・任意整理・過払い金請求ほか）
5. 成年後見業務・任意後見業務
6. 民事訴訟手続き
7. 裁判所提出書類作成業務