

継続賃料をめぐる最高裁判決(平成15年以降) No. 1

(不動産鑑定士 小川 隆文)

	①	②	③
	判決年月日 事件番号 掲載誌	事件内容 参照条文	判決要旨
(1)	平成15. 6. 12 第一小判決 平成14(受)第689号 判タ1126号106頁	地代等自動改定特約と借地借家法第11条第1項	賃料自動改定特約の基礎となった事情が失われ、借地借家法第11条第1項に照らして不相当となった場合は、地代減額請求権を行使できる。
(2)	平成15. 10. 21 第三小判決 平成12(受)第123号 判タ1140号75頁 金判1177号10頁	サブリース事業の使用収益開始前における借地借家法第32条第1項の賃料増減額請求の可否 (住友不動産対横浜倉庫事件)	使用収益開始前に賃料増減請求は出来ない。 (注) 最高裁判所判例解説58巻4号1398頁には「契約締結時に当事者が合意した当初賃料の額は、契約に基づく使用収益の開始時点の賃料額であって、契約締結時点の賃料額ではない。」とある。
(3)	平成15. 10. 21 第三小判決 平成12(受)第573号・第574号 判時1844号37頁 金判1177号4頁	サブリース契約に借地借家法第32条第1項適用の有無と相当賃料額を判断するために考慮すべき事情 (センチュリータワー対住友不動産事件)	借地借家法第32条第1項は強行法規定で、サブリースの賃料自動増額特約によっても適用を排除することはできない。 賃料額決定の要素とした事情、その他諸般の事情を総合的に考慮すべきであり、賃料額決定の経緯や賃料自動増額特約が付されるに至った事情、とりわけ約定賃料額と当時の建物質料相場との関係、転貸事業収入に占める収支予測にかかわる事情、敷金及び銀行借入金の返済の予定にかかわる事情等も十分に考慮すべき。
(4)	平成15. 10. 23 第一小判決 平成14(受)第852号 判タ1140号79頁	賃料保証特約のあるサブリース契約に借地借家法第32条第1項適用の有無と相当賃料額を判断するために考慮すべき事情 (三井不動産販売対個人事件)	借地借家法第32条第1項は強行法規定で、賃料保証特約によってその適用を排除することはできない。賃料保証特約の存在や保証賃料額が決定された事情は考慮すべき。
(5)	平成16. 6. 29 第三小判決 平成15(受)第751号 判タ1159号127頁外	賃料不減特約と借地借家法第11条第1項	賃料不減特約により、賃料増減額請求権の行使を妨げられない。 特約は契約締結当初の賃料額を決定する際の重要な要素となった事情であり、相当賃料額を判断する場合における重要な事情として十分に考慮されるべきである。

継続賃料をめぐる最高裁判決(平成15年以降) No. 2

(不動産鑑定士 小川 隆文)

	①	②	③
	判決年月日 事件番号 掲載誌	事件内容 参照条文	判決要旨
(6)	平成16. 11. 8 第二小判決 平成15(受)第869号 判タ1173号193頁 金法1747号84頁外	サブリース契約と借地借家法第32条第1項適用の有無 賃料減額請求における請求の当否及び相当賃料額を判断するために考慮すべき事情	サブリース契約には借地借家法第32条第1項が適用される。 契約締結の経緯、とりわけ賃料自動増額特約は、賃料額決定の際の重要な要素となった事情であり、衡平の見地に照らし、賃料減額請求の当否及び相当賃料額を判断する場合における重要な事情として十分に考慮されるべきである。 ＜補足意見＞ 賃貸人による建物投資のリスクと賃借人による賃料額固定のリスク(経済事情の変動によっても減額されないことがあり得るリスク)を双方が負担し両当事者の衡平が保たれている状況下で、契約時の予測を超えた金利下落は賃料額算定の前提の1つが変更されたことを意味するものであり、利益を賃貸人のみ享受するのは衡平を欠くとの補足意見あり。 ＜反対意見＞ サブリース契約は共同事業契約であり、契約自由、私的自治の原則が支配する分野に属するものであり、借地借家法第32条1項の適用を認めるのは現実に即さない。共同事業契約の内容が著しく現実の実情に合わなくなり、その是正が是非とも必要とされるような場合(例えば天災など)、援用し得る考え方として想定されるのは、例えば、すべての契約に内在する「事情変更の原則」であって、本件賃料不減額の特約について事情変更の原則を適用すべき事情があるとは認められない。
(7)	平成17. 3. 10 第一小判決 平成14(受)第1954号 判タ1179号185頁 判時1894号14頁外	大型スーパーストアのオーダーメイド賃貸と借地借家法第32条第1項	オーダーメイド賃貸による賃料自動改定特約によって借地借家法第32条第1項の適用を排除することはできない。 オーダーメイド賃貸の基本的な内容は、通常の建物賃貸借契約と異なるものではない。 借地借家法第32条第1項所定の諸般の事情を総合的に考慮すべきであり、賃借人の経営状態(本件は順調な業績)など特定の要素を基に公平・信義則に反するという独自の基準で賃料減額請求の当否を判断することは許されない。
(8)	平成20. 2. 29 第二小判決 平成18(受)第192号 判タ1267号161頁 金判1299号31頁 金法1876号75頁外	賃料自動改定特約で自動改定されたレジャー・スポーツ・リゾート施設のオーダーメイド賃貸について賃料減額請求における直近合意時点	賃料増減額請求の当否及び相当純賃料額は、直近合意時点である賃貸借契約締結時の純賃料を基にして、同純賃料が合意された日から本件各減額請求の日までの間の経済事情の変動等を考慮して判断しなければならない。 賃料自動増額特約によって増額された純賃料は当事者が現実に合意したものではなく、直近合意賃料と認めることはできない。 (注) 本件では約定純賃料と償却賃料の合計額が月額賃料である。