

賃料減額確認請求本訴，同反訴事件 平成 18(受)192 (最高裁 平成 20 年 02 月 29 日：破棄差戻し)

【要旨】

賃料自動改定特約のある建物賃貸借契約の賃借人から賃料減額請求がされた場合の，相当賃料額の判断

～ 一部抜粋 ～

借地借家法 3 2 条 1 項の規定は，強行法規であり，賃料自動改定特約によってその適用を排除することはできないものである（最高裁昭和 2 8 年（オ）第 8 6 1 号同 3 1 年 5 月 1 5 日第三小法廷判決・民集 1 0 卷 5 号 4 9 6 頁，最高裁昭和 5 4 年（オ）第 5 9 3 号同 5 6 年 4 月 2 0 日第二小法廷判決・民集 3 5 卷 3 号 6 5 6 頁，最高裁平成 1 4 年（受）第 6 8 9 号同 1 5 年 6 月 1 2 日第一小法廷判決・民集 5 7 卷 6 号 5 9 5 頁参照）。そして，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であり，賃料自動改定特約が存在したとしても，上記判断に当たっては，同特約に拘束されることはなく，上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ないというべきである。

したがって，本件各減額請求の当否及び相当純賃料の額は，本件各減額請求の直近合意賃料である本件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されなければならない。その際，本件自動増額特約の存在及びこれが定められるに至った経緯等も重要な考慮事情になるとしても，本件自動増額特約によって増額された純賃料を基にして，増額前の経済事情の変動等を考慮の対象から除外し，増額された日から減額請求の日までの間に限定して，その間の経済事情の変動等を考慮して判断することは許されないものといわなければならない。本件自動増額特約によって増額された純賃料は，本件賃貸借契約締結時における将来の経済事情等の予測に基づくものであり，自動増額時の経済事情等の下での相当な純賃料として当事者が現実に合意したものではないから，本件各減額請求の当否及び相当純賃料の額を判断する際の基準となる直近合意賃料と認めることはできない。

しかるに，原審は，第 1 減額請求については，本件自動増額特約によって平成 7 年 1 2 月 1 日に増額された純賃料を基にして，同日以降の経済事情の変動等を考慮してその当否を判断し，第 2 減額請求については，本件自動増額特約によって平成 9 年 1 2 月 1 日に増額された純賃料を基にして，同日以降の経済事情の変動等を考慮してその当否を判断したものであるから，原審の判断には，法令の解釈を誤った違法があり，この違法が判決に影響を及ぼすことは明らかである。

5 以上によれば，上記と同旨をいう論旨は理由があり，原判決中，上告人の本訴請求に関する部分は破棄を免れない。そこで，本件各減額請求の当否等について更に審理を尽くさせるため，上記の部分につき本件を原審に差し戻すこととする。