
■□■ 貸不動産経営管理士 ■□■

■□■ 賃料増減額請求 ■□■

(質問) 賃料減額しない旨の特約は有効

(回答) 定期建物賃貸借であれば有効です

(記事内容)

【どのような場合に賃料増減額請求ができるの？】

賃料増減額請求は、借地借家法 32 条 1 項の条文において、

- ①不動産に対する租税その他の負担の増減
- ②その価格の上昇・低下その他の経済事情の変動
- ③近傍同種の建物の借賃と比較

によって、従前の合意賃料が不相当となったことが要件となっています。

何をもって不相当になったと判断するのかについては、不動産鑑定評価基準にその判断基準が定められていますが、ここでは割愛します。

【賃料増減額請求権の行使は書面で通知するの？】

賃料増減額請求は相手方に対する意思表示によって行います。一般的には書面を用いますが、法律上は口頭でも有効です。

なお、一方的な意思表示で賃料の増減の効果が生じるものなので、その趣旨と形式において、賃料増減請求権を行使して確定的に賃料の増減を求めるものであることが一義的に明らかであることが必要です。

ただ、増減の根拠や金額の明示までは不要とされて

【貸主と借主の関係がこじれてしまった場合は、話し合いを飛ばしてすぐに裁判できるの？】

建物賃貸借における借賃の増減額について当事者間の協議が整わなかった場合は、原則として訴訟を提起する前に、まず調停の申立てをしなければなりません（調停前置主義）。調停で解決しない場合は裁判となります。

その理由は、将来にわたる賃貸借関係の円満な継続を考えれば、可能な限りの合意の追及が望ましいし、賃料額の意見の食い違いが少額であることも多いことも考えれば、迅速で低廉な紛争解決が図られるべきであるからです。

したがって、調停の申立てをせずに訴えが提起されても、原則としてその事件は調停に付されますが、裁判所が事件を調停に付すことを適当でないと認めるときは、調停に付さず、訴訟の審理を開始することもあります。

【数年前から賃料が不相当だった場合は、賃料増減額請求日より前の時点に遡って、その差額の返還等を求めることができるの？】

できません。

賃料増減請求権は、いわゆる形成権たる性質を有するものであるから、賃料増減額請求の意思表示が相手方に到達すれば、これによってそれ以降の賃料は相当額において増減したものととなります。

つまり、請求前から賃料額が不相当であった場合でも、その分までの返還等の請求はできないわけです。

【サブリース業者（借主）から賃料減額請求権を行使された場合、それ以降オーナー（貸主）は今まで通りの賃料を請求できるの？】

貸主であるオーナーは、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いを請求することができます。したがって、今まで通りの賃料を請求することができます。

ただし、その裁判が確定した場合において、すでに支払い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 10%の割合による受領の時から利息を付して返還しなければなりません。

【賃貸借契約書に「当初の契約期間中は賃料減額請求を認めないものとする」と定めることはできるの？】

契約が普通建物賃貸借であった場合は、仮にそれを定めても無効となります。その理由は、借地借家法 32 条 1 項に「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借賃の額の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」とあるからです。

それに対して、定期建物賃貸借では、不増減特約だけでなく、不減額特約に関しても、その効力が認められます（借地借家法 38 条 7 項）。

過去問にチャレンジ

【問題】 賃料増減請求に関する次の記述のうち、適切なものの組合せはどれか。（2021年度問 21）

ア 賃料増減請求は、請求権を行使した時ではなく、客観的に賃料が不相当となった時に遡って効力を生ずる。

イ 賃料改定を協議により行うとする特約が定められている場合であっても、賃料増減請求を行うことができる。

ウ 借主が賃料減額請求を行ったが、協議が調わない場合、減額を正当とする裁判が確定するまでの間、借主は減額された賃料を支払えば足り、貸主は従前の賃料を請求することができない。

エ 賃料改定については、合意が成立しなければ、訴訟によって裁判所の判断を求めることになるが、原則として、訴訟提起の前に調停を申し立てなければならない。

1.ア、イ 2.ア、ウ 3.イ、エ 4.ウ、エ

正解：3

ア 不適切 賃料増減額請求権の意思表示が相手方に到達したときに効力が発生する。

イ 適切 最判昭和 56 年 4 月 20 日の判示のとおりである。

ウ 不適切 借主が減額請求を行った場合に当事者間で協議が調わない場合、賃貸人は減額を相当とする裁判が確定するまでは、相当と認める額の賃料の支払いを請求することができる

（借地借家法第 32 条第 3 項本文）。

エ 適切 賃料増減請求は調停前置主義が採用されている（民事調停法第 24 条の 2

筆：Ken ビジネススクール代表 田中謙次

