

判例のポイント

(平成 12(受)123 建物質料改定請求事件)

本件契約における合意の内容は、上告人が被上告人に対して本件賃貸部分を使用収益させ、被上告人が上告人に対してその対価として賃料を支払うというものであり、本件契約は、建物の賃貸借契約であることが明らかであるから、本件契約には、借地借家法が適用され、同法 32 条の規定も適用されるものというべきである。

本件契約には本物質料自動増額特約が存するが、借地借家法 32 条 1 項の規定は強行法規であって、本物質料自動増額特約によってもその適用を排除することができないものであるから、本件契約の当事者は、本物質料自動増額特約が存するとしても、そのことにより直ちに上記規定に基づく賃料増減額請求権の行使が妨げられるものではない。

本件契約は、被上告人の転貸事業の一部を構成するものであり、本件契約における賃料額及び本物質料自動増額特約等に係る約定は、上告人が被上告人の転貸事業のために多額の資本を投下する前提となったものであって、本件契約における重要な要素であったといえることができる。これらの事情は、本件契約の当事者が、前記の当初賃料額を決定する際の重要な要素となった事情であるから、衡平の見地に照らし、借地借家法 32 条 1 項の規定に基づく賃料減額請求の当否（同項所定の賃料増減額請求権行使の要件充足の有無）及び相当賃料額を判断する場合に、重要な事情として十分に考慮されるべきである。

借地借家法 32 条 1 項の規定に基づく賃料増減額請求権は、賃貸借契約に基づく建物の使用収益が開始された後において、賃料の額が、同項所定の経済事情の変動等により、又は近傍同種の建物の賃料の額に比較して不相当となったときに、将来に向かって賃料額の増減を求めるものと解されるから、賃貸借契約の当事者は、契約に基づく使用収益の開始前に、上記規定に基づいて当初賃料の額の増減を求めることはできないものと解すべきである。