

判例のポイント

(平成 12(受)573 敷金請求本訴、賃料相当額確認請求反訴事件)

基本的な判決のポイントは、平成 12(受)123 建物賃料改定請求事件と同様である。それ以外に補足すれば、以下の通りである。

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、本件契約において賃料額が決定されるに至った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、当該約定賃料額と当時の近傍同種の建物の賃料相場との関係（賃料相場とのかい離の有無、程度等）、第 1 審被告の転貸事業における収支予測にかかわる事情（賃料の転貸収入に占める割合の推移の見通しについての当事者の認識等）、第 1 審原告の敷金及び銀行借入金の返済の予定にかかわる事情等をも十分に考慮すべきである。