

判例のポイント

(平成 14(受)852 建物賃料改定等請求本訴、収入保証額確認等請求反訴事件)

本件契約が建物賃貸借契約に当たり、これに借地借家法の適用があるという以上、特段の事情のない限り、賃料増減額請求に関する同法 32 条も本件契約に適用があるというべきである。

本件契約には賃料保証特約が存し、上告人の前記賃料減額請求は、同特約による保証賃料額からの減額を求めるものである。借地借家法 32 条 1 項は、強行法規 であって、賃料保証特約によってその適用を排除することができないものであるから、上告人は、本件契約に賃料保証特約が存することをもって直ちに保証賃料 額からの減額請求を否定されることはない。

賃料減額請求の当否や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を総合考慮すべきであり、特に本件契約においては、上記の賃料保証特約の存在や保証賃料額が決定された事情をも考慮すべきである。