

## 判例のポイント

(平成 15(受)751 地代減額確認請求事件)

本件各賃貸借契約は、建物の所有を目的とする土地の賃貸借契約であるから、本件各賃貸借契約には、借地借家法 11 条 1 項の規定が適用されるべきものである。

本件各賃貸借契約には、3 年ごとに賃料を消費者物価指数の変動等に従って改定するが、消費者物価指数が下降したとしても賃料を減額しない旨の本件特約が存する。しかし、借地借家法 11 条 1 項の規定は、強行法規であって、本件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。本件各賃貸借契約の当事者は、本件特約が存することにより上記規定に基づく賃料増減額請求権の行使を妨げられるものではないと解すべきである。