

## 判例のポイント

(平成 15(受)869 賃料減額確認等請求本訴、同反訴事件)

本件契約は、被上告人が上告人に対して本件各建物部分を賃貸し、上告人が被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、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 32 条の規定が適用されるべきものである。借地借家法 32 条 1 項の規定は、強行法規と解されるから、賃料自動増額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。

したがって、本件契約の当事者は、本件賃料自動増額条項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から、上告人は、上記規定により、本件各建物部分の賃料の減額を求めることができるというべきである。

なお、前記の事実関係によれば、本件契約締結に至る経緯、取り分け本件業務委託協定及びこれに基づき締結された本件契約中の本件賃料自動増額特約に係る約定の存在は、本件契約の当事者が、前記の契約締結当初の賃料額を決定する際の重要な要素となった事情と解されるから、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おける重要な事情として十分に考慮されるべきである。