令和３年１０月オレンジ勉強会

賃料増減額請求

令和３年１０月２１日
弁護士　馬場直仁

第１　事案の概要

賃料増減額請求権（借地借家法３２条）の概要について解説する。

第２　条文

（借賃増減請求権）

第三十二条　建物の借賃が、土地若しくは建物に対する租税その他の負担の増減により、土地若しくは建物の価格の上昇若しくは低下その他の経済事情の変動により、又は近傍同種の建物の借賃に比較して不相当となったときは、契約の条件にかかわらず、当事者は、将来に向かって建物の借賃の額の増減を請求することができる。ただし、一定の期間建物の借賃を増額しない旨の特約がある場合には、その定めに従う。

２　建物の借賃の増額について当事者間に協議が調わないときは、その請求を受けた者は、増額を正当とする裁判が確定するまでは、相当と認める額の建物の借賃を支払うことをもって足りる。ただし、その裁判が確定した場合において、既に支払った額に不足があるときは、その不足額に年一割の割合による支払期後の利息を付してこれを支払わなければならない。

３　建物の借賃の減額について当事者間に協議が調わないときは、その請求を受けた者は、減額を正当とする裁判が確定するまでは、相当と認める額の建物の借賃の支払を請求することができる。ただし、その裁判が確定した場合において、既に支払を受けた額が正当とされた建物の借賃の額を超えるときは、その超過額に年一割の割合による受領の時からの利息を付してこれを返還しなければならない。

第３　賃料増減額請求が認められるための判断要素

①　土地または建物に対する租税その他の負担の増減
②　土地または建物の価格の上昇・低下その他の経済事情の変動
③　近傍同種の建物の家賃水準との比較
④　その他（相当期間が経過したこと，当事者の主観的事情等）

第４　賃料増減額請求の行使の一般的な流れ

①　賃料増減額請求の意思表示
②　賃料増減額調停（民事調停法第２４条の２）
③　訴訟提起

第５　賃料減額請求権を行使された後の法律関係について

1　形成権

賃料増額請求権は，形成権の性質を有し，当事者が増減額の意思表示をすれば，相手方がそれを承諾するか否かにかかわらず，その意思表示がなされた時から将来に向かって客観的に「相当」な額に増減額されたことになる。

2　本条 2 項及び 3 項について（賃料減額請求を前提に）

賃料減額請求された場合，賃貸人は，金額が確定するまでの係争中，賃貸人は自身が請求できる金額（特段の事情がない限り，従前家賃額と推定された裁判例がある。）を賃借人に請求でき，賃借人は暫定的にその額を支払わなければならない。

それを怠り，賃貸人の請求額を下回り自己の主張する額の支払を継続した賃貸人に対しては，賃料不払いによる解除が認められうる（東京地判平 6.10.20 判時 1559-1，東京地判平 10.5.28 判時 1663-112）。

なお，減額請求があっても，確定するまでは，賃貸人は従来どおりの家賃を請求できるが，従前額を超えて請求することはできない。

ただし，裁判等で減額が認められた額につき，その超過分について年１割の利息を付して返還しなければならない（借地借家法３２条３項）。

以　上