

「大家さんのための賃料増額請求の基礎知識」

～ 正当な増額交渉の進め方とトラブル回避のポイント～

九帆堂法律事務所
弁護士 伊藤洋実

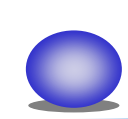


賃料増額請求権の根拠

- ・契約書
- ・借地借家法32条(建物)

第32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。



賃料増(減)額請求権規定が適用されない場合

- (1) 不増額特約が付されている賃貸借契約
- (2) 一時使用目的の建物賃貸借契約
- (3) 定期建物賃貸借契約であって、賃料増減請求権を適用しないことが特約で定められている場合
- (4) 建物所有を目的としない土地賃貸借契約



問 題①

賃貸借契約書に、「改定後の賃料については賃貸人と賃借人が協議して決定する」旨の規定がある場合、協議を経ないで賃料増減請求を行使することは許されるのか？

⇒「当事者間に協議が成立しない限り賃料の増減を許さないとする趣旨のものではない」
(最判昭和56年4月20日)

問 題②

建物の買主が取得後まもなく賃料増額請求を行った場合、当該賃料増額請求は権利の濫用に該当し、認められないのではないか？

⇒(賃貸人が建物を購入した1か月後に賃料増額請求をした事案において)
「適正賃料への増額請求が権利の濫用に当たるということはできない。」
(東京地判令和元年9月25日)



賃料増額請求権の考慮要素

法定(借地借家法32条)の考慮要素

- ・ 土地・建物に対する租税その他の負担

減価償却費、維持管理費、損害保険料、貸倒れ準備費、空室等損失

- ・ 土地・建物の価格の上昇・低下その他の経済事情

消費者物価指数、企業物価指数、国内総生産、人口の変動

- ・ 近傍同種の建物の賃料

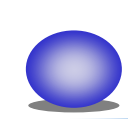
※近傍同種の建物の賃料は、周辺の**新規**の賃貸事例における賃料ではなく、周辺の賃貸借契約における改定後の賃料(**継続賃料**)を意味することに注意。



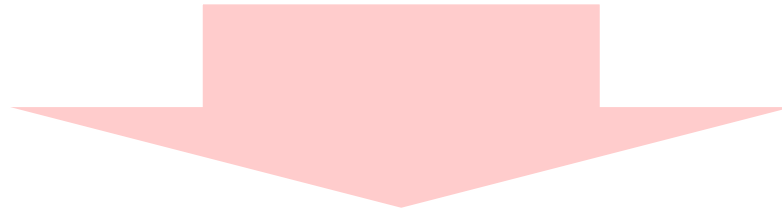
賃料増額請求権の考慮要素

法定以外の考慮要素(過去の裁判例より)

- 契約締結時に、営業が軌道に乗るまで費用や時間等を要するという諸事情を賃貸人が配慮して、他のテナントより低額の賃料を設定し、3年後には増額を請求する旨伝えていた場合
- 契約当初は賃借人と賃貸人が会社と顧問税理士という密接な関係であったために、賃料増額請求が行われないまま長期間経過したが、良好な人間関係が俄かに崩れて紛議が発生するようになり、顧問契約の解約等がなされるなど人間関係が変化した場合
- 賃貸人がサッシ窓の全面的な取換え等を含む改装工事を行った場合



賃料増額請求権が行使された場合における改定後の賃料
(相当賃料)がいくらになるかの算出方法は、借地借家法に定め
られているわけではない



相当賃料額を明らかにするためには、
不動産鑑定士による継続賃料の鑑定評価
が必要となる。



裁判において賃料増額請求が認められるためには

- ・経済事情の変動等の事情変更により現行賃料が不相当になったと認められること
- ・現行賃料が不相当となったか否かの判断は、借地借家法32条1項に定める各要素のほか、契約当事者間に存在する諸般の事情を総合的に考慮してなされる。
例) 公租公課、減価償却費、維持管理費、損害保険料、貸倒れ準備費、空室等損失
土地の価格・建物の価格、消費者物価指数、企業物価指数、国内総生産の上昇
- ・近傍同種の建物の継続賃料の上昇
- ・建物の改築工事による建物価値の上昇
- ・長期間賃料が増額されていなかったケース
- ・契約当事者間の人的関係、特殊な事情により賃料が低額に据え置かれていたケース

上記の事情が、
直近合意時点から賃料増額請求に係る賃料改定基準日の間に存在することが必要



《賃料増額請求のタイミング》

- 契約更新時
- 改装工事後
- 建物明渡請求を主位的請求とする場合の
予備的請求としての機能

賃料増額請求の流れ



- ※ 改定交渉の前後で賃料増額請求権を行使する
- ※ 賃料増額請求権の行使の意思表示は明確に行うこと！
- ✗ 『甚だ恐縮ではございますが、下記賃料にての契約更改をお願いします。』



賃料増額請求紛争中の賃料支払は？

- ・ 賃貸人が賃料増額請求を行使した場合、賃借人は増額を正当とする裁判が確定するまでは、自己が正当と認める賃料(現行賃料以上の金額)を支払えば足りる
- ・ 賃料増額が認められた場合、増額請求の通知が賃借人に到達した時点まで遡って
差額分の支払いを請求できるほか、差額について1割の利息も請求できる

例) 去年の11月に、今年1月からの賃料を、従前の10万円から13万円に増額する旨の請求を行った場合、裁判所で係る請求が認められると、今年の1月分からの差額の3万円の支払いを請求できるほか、3万円の差額について年1割の利息も請求できる



不動産鑑定について

- ・裁判所鑑定： 裁判所が民事訴訟法における鑑定として、不動産鑑定士に継続賃料の鑑定評価を依頼
- ・私的鑑定： 賃貸人または賃借人が独自に取得する継続賃料の鑑定評価



裁判所鑑定に明らかに不合理な点や誤りがある場合などを除いて、裁判所鑑定の結果が重視される



交渉における工夫

- 実際の増額のタイミング

賃借人の同意を得やすいように、増額するのは数年後とすることも検討する
段階的に増額することも検討する

- 合意する金額に注意する

→相当賃料で合意をしたうえで、数年間は一部の支払いを免除する



賃料増額請求におけるトラブル回避のポイント

- ・ 賃貸人としての義務を履行しているか顧みる(修繕義務等)
- ・ 増額請求が認められるための要素の確認
- ・ 調停、訴訟まで視野にいれるかの確認
- ・ 不動産鑑定への依頼を検討(⇒鑑定士に対する適切な情報提供)
- ・ 交渉の工夫(増額のタイミング、段階的な増額、合意する賃料額)について慎重に検討