

経営者のための法律相談Q&A その21

賃料増額・減額の請求について／今の賃料そのまま？

1 賃料の基本的考え方

日常生活において、建物や土地の賃貸借というのは、実に身近なテーマだと思えます。誰しも、学生時代には、賃料の支払いに苦慮したり、あるいは、事業を始めてから、固定費として、比較的大きな割合を占める賃料に、頭を悩ませている経営者も多いことと思います。

この賃料は、特殊なケースを除き、貸主と借主が合意して決定するものであり（通常は、賃貸借契約書などで定めます）、契約自由の原則があるので、どのように賃料を設定しても構わないし、その賃料を支払わなければ契約が解除され、明け渡しなどを請求されることもあります。

それでは、このいったん決めた賃料は、相手方が納得しない限り、未来永劫、変更することはできないのでしょうか。

2 賃料増額・減額請求ができません

この点については、借地借家法に規定があり、賃料の増額や減額の請求ができることになっています。

3 裁判所の調停で協議します

しかも、驚くべきことに、この賃料の増額や減額については、法律上、請求をした時点で、いったんその賃料に変更されるといって特別な権利とされています。実務的には、内容証明郵便等で、「●●の物件の月30万円の賃料は、近隣の相場と比較しても高額であり、来月以降の賃料は、月に20万円にするよう請求します」といった意思表示を行うことにより、その物件の賃料は月に20万円となり、減額請求をした借主は、翌月以降は、月20万円を振り込めば当面の債務は履行したこととなるのです。結婚生活や男女間の交際においても、このような一方的請求によって、関係が消滅するような法律を創設してほしいと依頼されたことがあります。国会議員さんに頼んでください。

もちろん、貸主としてはたまったものではありません。あるいは、逆に、一方的に賃料の増額を要求された借主も、寝耳に水といった状態で、途方に暮れるでしょう。

これについては、どのように対処したらよいのでしょうか。

まず、賃料の減額を請求した借主にしてみれば、当面、減額分の賃料を振り込むこととなり、貸主がこれを受け取らず、供託したとき等には、最終的には裁判所の調停手続で協議することとなります。

3 裁判所の調停で協議します

逆に、賃料の値上げを請求した貸主は、借主が、値上前の賃料しか支払ってこないときにも、同様に、裁判所の調停手続を利用します。

賃料増額・減額請求は、法律上の定めがあり、いきなり裁判を起こすことはできず、まず、その不動産の所在地の簡易裁判所で調停をしなければならぬことになっています。

この調停手続において、双方の当事者は、自分が主張する賃料が適正なものであることを主張していくこととなります。

ここで考慮されるのは、近隣の相場であるとか、特別な縁故関係に基づいて、相場とは異なる賃料が設定されているといった事情、あるいは、契約の更新状況などです。

3 裁判所の調停で協議します

お互いの主張が出尽くした時点において、最終的には、裁判所の調停委員会（裁判官や調停委員などの合議体）が、このくらいの賃料でどうだろうかといった調停案を出してくれることもあり、双方が歩み寄りことができれば、調停において、賃料が決まることとなります。この調停委員には、不動産鑑定士など、この種の事案に詳しい専門的な委員も入りますので、ざつくらばらんな意見を聞いてみるのも、よいでしょう。

私自身も、非常勤裁判官として、賃料増額・減額の調停は多数扱ってきました。

どうしても話し合いで解決できない場合には、訴訟に移行し、裁判所の判決という形で、金額が決定されることとなります。

いずれにしても、賃料が不当に高いなあ、或いは、安いなあ、という状態であれば、まずはどうするか、弁護士等の専門家に気軽に相談してみてください。（本稿担当）

弁護士法人あすか 東広島事務所

今田 健太郎