

建物賃貸借の賃料減額請求について

当社は、テナントビルの店舗を借りて洋装店を営んでいます。この店舗は5年ほど前にオーナーとの間で賃貸借契約を結んだものですが、経済情勢の変化により現在の賃料相場は当時に比べて相当低下しており、当時定めた賃料は現在では不相当に高額になっていると思います。賃料を減額してもらう方法はないでしょうか。

1 借地借家法の賃料減額請求権

テナントビルの一室も法律上は「建物」に該当しますので、当社とオーナーとの間の店舗賃貸借契約（以下「本件賃貸借契約」といいます）は、「建物の賃貸借」に該当し、民法の基本原則のほか借地借家法（以下「法」といいます）の適用を受けることになります。

建物の賃貸借は長期にわたって継続することが予定されているため、その間の経済情勢の変化等に伴って建物の時価や固定資産税等の公租公課の額が変動し、契約当初に定めた賃料の額が時間の経過とともに不相当に高額となる場合があります。

法は、当初設定された賃料が不相当に高額となった場合でも契約当事者がその金額に拘束されるとすると、賃借人にとって酷な結果となりその保護を全うできなくなるため、公平の観点から賃借人の賃料減額請求権を定めています（法32条1項）。

賃料減額請求権とは、土地若しくは建物に対する租税その他の負担の減少により、土地若しくは建物の価格の低下その他経済事情の変動により、又は近傍同種の建物の賃料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、賃借人が、賃貸人に対し、将来に向かって建物の賃料の減額を請求することができるというものです。

したがって、現在の賃料の額が不相当に高額になっていれば、賃借人はこの賃料減額請求権を行使することによって、賃料を適正な金額まで下げることができます。

2 賃料減額請求権の行使方法

法は、賃料減額請求権の行使方法について特に定めていないので、賃借人は、裁判外で

口頭や書面により権利を行使することが可能です。

しかし、賃貸人が賃料の減額自体に反対したり、賃料の減額自体については異議がないとしてもその適正額について争いがある場合、賃貸人としては裁判所を通じて適正な賃料の額を決定してもらう必要があります。

賃料の適正額は、土地や建物の時価や公租公課の額、近隣同種の建物の価格等の諸般の事情を総合的に考慮して決せられるものであり、一義的に定まるものではありません。そのため、賃借人、賃貸人双方が納得できる解決を得るためには、できるだけ当事者間の話し合いによるのが適当です。そのような観点から、法 32 条に基づき賃料減額請求の訴えを提起しようとする者は、まず簡易裁判所に調停の申立をしなければならないとされています（民事調停法 24 条の 2）。

この調停によっても話し合いがまとまらない場合には、賃借人は賃貸人を被告として賃料減額を求める訴えを提起することができます。

3 裁判が確定するまでの対応

法は、賃料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賃料の支払いを請求することができるとしており（法 32 条 3 項）、これによれば、賃借人が法 32 条 1 項に基づき賃料の減額請求をしてきても、賃貸人は、賃料の減額を相当とする裁判が確定するまでは自らが相当と考える額の賃料（通常は減額前の賃料）を請求することができることになり、賃借人は賃料減額請求権を行使してもその減額を相当と認める裁判が確定するまでは従前の賃料を賃貸人に対し支払う必要があります（法 32 条 3 項本文）。

賃料減額請求権行使後に賃貸人の請求により賃借人が支払った賃料が、裁判によって確定された賃料の額よりも多額であった場合すなわち賃貸人の請求額が過大であった場合には、賃貸人はその超過額に年 1 割の割合による受領の時から利息をつけて賃借人に返還しなければなりません（法 32 条 3 項但書）。

4 賃料増額請求権

上記の賃料減額請求と逆に、土地もしくは建物に対する租税その他の負担の増加により土地若しくは建物の価格の上昇その他の経済事情の変動により、又は近傍同種の建物の賃料に比較して不相当に低額となったときは、賃貸人は賃借人に対し、将来に向かって建物の賃料の増額を請求することができるとされています（法 3 2 条 1 項）。

公租公課の増額や土地建物価格の上昇等があった場合に、当初の賃料に契約当事者が拘束されるとすると、賃貸人にとって酷な結果となります。そこで法は、賃借人の賃料減額請求権を定める一方で、賃貸人の賃料増額請求権も定め、契約当事者の公平を図っています。

この場合、建物の賃料の増額について当事者間に協議が調わないときは、賃貸人が法 3 2 条 1 項に基づき賃料の増額請求をしてきても、賃借人は賃料の増額を相当とする裁判が確定するまで自らが相当と考える額の賃料（通常は増額前の賃料）を支払えば足りるとされています（法 3 2 条 2 項本文）。

ただし、賃料の額を定める裁判が確定した場合に、すでに支払った額に不足があった場合合すなわち賃借人が考える賃料額が過少であった場合には、賃借人はその不足額に年 1 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りません（法 3 2 条 2 項但書）。

5 本件の場合

本件賃貸借契約の賃料が土地建物の時価や公租公課の額からみて過大となっている場合、当社は、借地借家法上の賃料減額請求権を行使して賃料の減額を求めることができます。オーナー側が減額に応じないときは、調停の申立をし、調停でも話し合いがまとまらなければ、訴訟によって賃料の適正額を裁判所に定めてもらうことになります。この場合、当社は一方的に賃料を減額することはできず、調停が成立しあるいは裁判が確定するまではオーナーの主張する額の賃料を支払っておかなければなりませんので注意を要します。