

賃料自動改定特約について

当社は、10年ほど前から借地上に店舗を建てレストランを営んでおりますが、借地契約の中に「本件土地の賃料につき、2年ごとに、5パーセントの割合で増額する」との約定があり、2年ごとに賃料負担が重くなるため、近年、その支払に苦慮しています。賃料負担を軽減する方法はないでしょうか。

1 賃料自動改定特約について

土地の賃貸借契約は、契約の存続期間が長期にわたることの多い契約の一つであり、特に建物を所有する目的で土地を賃借する場合、賃借人の住居や事業の安定を確保する社会的要請があるため、借地借家法（以下「法」といいます）は、その存続期間を最短でも30年とすると定めています（法3条）。

契約期間が長期にわたると、その間、固定資産税などの税金や地価が変動したり、その他経済事情が変動したりすることにより、当初定めた賃料の額が不相当に低額もしくは高額になる場合が生じます。また、近傍類似の土地との間で賃料の額に大きな差が生じる場合があります。

そのような事情の変化に対応するため、従前の賃料額に不満がある当事者は、相手方に対し、従前の賃料の額を改定するよう求めることとなりますが、賃貸人と賃借人との立場の相違があり、適正妥当な賃料額を算定することは必ずしも容易ではないので、賃料の改定をめぐって賃貸人と賃借人との間に紛争が生じることが少なくありません。

そこで、土地の賃貸借契約を締結する際、一定の事由が発生したときに、賃貸人と賃借人の意思表示を要することなく一定の範囲で自動的に賃料を改定するという特約が締結されることがあります。たとえば「2年ごとに1万円ずつ増額する」というような定額で改定する特約や、「2年ごとに3パーセントの割合で増額する」というような定率で改定する特約などです。

このような「賃料自動改定特約」がなされれば、賃貸借契約の当事者は賃料額を改定するために協議をする手間を省くことができるというねらいから、いわゆるバブル経済期に地価が急騰していたころ、将来の地価の上昇を前提として、賃料を自動的に増額する方向

での賃料自動改定特約が締結されることが少なくありませんでした。

2 賃料増減額請求権との関係

賃料自動改定特約は、当事者が将来の賃料を自動的に改定することを合意するものですが、法11条1項は、「地代又は土地の賃料が、土地に対する租税その他の公課の増減により、土地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、又は近傍類似の土地の地代等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、将来に向かって地代等の額の増減を請求することができる」として規定し、賃料が諸般の事情により不相当となった場合に、当事者の一方から賃料の増減額を請求することができるとしていることから、賃料自動改定特約は法11条1項に抵触しないかが問題となります。

この点について、最高裁判所平成15年6月12日判決は、「地代等自動改定特約は、その地代等改定基準が借地借家法11条1項の規定する経済事情の変動等を示す指標に基づく相当なものである場合には、その効力を認めることができる」と判示したうえで、「しかし、当初は効力が認められるべきであった地代等自動改定特約であっても、その地代等改定基準を定めるに当たって基礎となっていた事情が失われることにより、同特約によって地代等の額を定めることが借地借家法11条1項の規定の趣旨に照らして不相当なものとなった場合には、同特約の適用を争う当事者はもはや同特約に拘束されず、これを適用して地代等改定の効果が生ずるとすることはできない」と判示しています。

つまり、本来、契約内容は当事者が自由に定めることができるものですから、賃料自動改定特約はそれ自体として直ちに無効となるものではありませんが、同特約が有効とされるためには、公租公課や地価の変動その他の経済事情の変化、近傍類似の土地賃料の相場等の諸事情に照らしその自動改定の基準が合理性を有するものでなければならないということです。

たとえば、土地の固定資産税評価額や路線価、消費者物価指数等が下落を続けていることが明らかな場合に、一定期間に一定割合で賃料を増額するとの賃料自動改定特約を定めた場合、経済事情に合わない不相当なものとしてその効力は否定されることになるでしょう。

また、当初は自動改定の基準が諸般の事情に照らし相当なものとして効力が認められる

賃料自動改定特約であったとしても、その自動改定の基準を定めるに当たって基礎となっていた事情（公租公課の増減や、近傍類似地の賃料との差）が変動することにより、契約期間の途中から同特約によって賃料の額を改定することが法１１条１項の規定の趣旨に照らして不相当なものとなったような場合には、特約による改定賃料を請求することはできないと考えられます。

３ 賃借人による賃料減額請求権の行使

土地の公租公課や地価が下落しているとの事情や近傍類似地と比較して賃料が高額との事情から、現在の賃料が不相当に高額であるような場合には、賃借人は、賃料自動改定特約に拘束されないだけでなく、法１１条１項に基づく賃料減額請求権を行使して、さらに相当と考えられる金額まで賃料を減額することができることにもなります。

賃借人が賃料減額請求権を行使した場合、賃料が減額されるのは、請求権行使後に発生する賃料についてのみであり、過去の賃料について遡って減額されるわけではないので請求権行使の時機を失しないように注意が必要です。

４ 本件の場合

本件において、賃借する土地の固定資産税評価額や路線価等の価格が下落しているといった事情や、近傍類似の土地と比較して賃料が高額であるといった事情があれば、当社は賃料自動改定特約の効力を争うことが可能です。その場合は、経済事情の変動等によりいつの時点から賃料自動改定の基準の合理性が認められなくなったかによって賃料自動改定を否認する範囲が決まります。さらに、改定された賃料自体が公租公課の減額、地価の低下、近傍類似の土地の賃料との比較等により不相当になっている場合には、当社としては法１１条１項に基づく賃料減額請求権を行使し、以後の賃料を減額することも可能と考えられます。