

## 地代等の増減請求

### 経済的事情の変動考慮



土地の賃貸借において、契約時から期間を経過するうちに社会情勢や環境の変化などにより地代や借賃の額が不相当となることがあります。

契約で定めた内容は原則として契約当事者の合意がない限り変更することはできませんが、借地借家法は特別の規定を設け、建物所有を目的とする土地の地代、借賃（地代等）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、また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、ただし、一定の期間地代等を増額しない旨の特約がある場合には、増額の請求はできないとしています（借地借家法 11 条①）。

増額または減額の請求について当事者間で変更の協議が調わないときは、変更を請求した当事者は、簡易裁判所へ調停を申し立て、調停の中で当事者間の合意が成立すれば合意した金額が新たな地代等の額となります。調停が調わないときは裁判により解決することになります。

貸主が地代等の増額請求をした場合、裁判が確定するまでの間、借主は増額請求に拘束されることなく自ら相当と認める額を支払えば足りるとされますが、裁判により正当とされた額に比して借主が既に支払った額に不足であるときは、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貸主に支払わなければなりません（同 11 条②）。

合意ができない状況で、借主が増額請求された地代等より少ない額を支払おうとしても貸主が受領しない場合には、借主は供託所に自ら相当と認める額を供託するという手続をとることにより地代等不払の債務不履行責任を免れることができます。

借主から地代等の減額請求をした場合、裁判が確定するまでの間、貸主は従前の額の支払を請求することができるとされ、借主は減額請求したとしてもとりあえず従前の額の支払をしなければなりません。裁判が確定した場合に、貸主が既に支払を受けた額が正当とされた地代等の額を超えるときは、その超過額に年 1 割の割合による受領の時点からの利息を付して返還を受けることとなります（同 11 条③）。

建物賃貸借の賃料増減請求についても、借地借家法に同様の規定が設けられています（同 32 条）。