

## 建物賃料の増減請求

### 裁判手続きは調停前置

建物の賃貸借において、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により当初の賃料が不相当なものになることがあります。借地借家法は、建物の賃料が土地もしくは建物に関する租税その他の負担の増減により、土地や建物の価格の上昇も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賃料に比較して不相当となったときは、貸主、借主いずれからも賃料の増減を請求することができるとしています（借地借家法32条①）。ただし、一定の期間賃料を増額しない旨の特約がある場合には、その期間中は賃料増額を請求できないとされます（同32条①ただし書）。



建物の賃料の増減について当事者間で協議が調わないときは、最終的には裁判により賃料の額を決めることとなりますが、訴えを提起する前にまず調停の申立をしなければならないとされており、これを調停前置といいます。調停前置とするのは、賃料の紛争は当事者の対立を前提とする裁判よりも合意による解決を目指す調停の方がより適した解決手段といえるからです。最初から訴えが提起されたときは裁判所は当該事件を調停に付さなければならないとされています。

増額請求の場合、請求を受けた借主は裁判が確定するまでの間、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、裁判で正当とされた額が借主の支払っていた額より高い場合、借主はその差額に年一割の割合の利息を付して貸主に支払わなければならない（同32条②）。

減額請求の場合、請求を受けた貸主は自分が相当と認める額の賃料を借主に請求することができます。これに対して借主が請求どおりの額を支払わないと債務不履行として解除原因となることがあります。減額請求後一方的に減額した賃料支払を続けた借主に対し賃料不払を理由とする解除を認めた裁判例があります（東京地裁平成10・5・28）。

貸主が受領した賃料が裁判で正当とされた額を越えるときは、貸主はその差額に年一割の割合の利息を付して借主に返還しなければならない（同32条③）。

建物所有を目的とする土地の地代等の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11条）。