



賃料増額(減額)請求について

弁護士 近藤 智仁



私は、長年、ビルの1室(店舗)を借りて美容院を経営しています。先日、ビルのオーナーから、昨今の地価の上昇や物価高を理由に賃料が安すぎると言われ、賃料の増額請求を受けました。しかし、店の売り上げも横ばいであるため、増額請求を拒否するつもりです。むしろ、賃料減額を請求したい気持ちです。今後、私はオーナーに対し、どのように対応すればよいでしょうか。

- A.**
1. 不動産の賃料は、通常、賃貸借契約書で定められた金額を支払えば足りますが、借地借家法11条及び32条には、「賃料増額請求権」及び「賃料減額請求権」が規定されています。今回は、賃料増額(減額)請求について、その基本的事項と実務における対応について説明します。
 2. 賃料増額(減額)請求は、相手方に賃料増額(減額)の意思表示が到達した段階(配達証明書付の内容証明郵便等が到達した時点)で、適正賃料まで賃料が増額または減額される効果が生じるとされており、法的には形成権といわれています。

もつとも、賃料増額請求を例にとると、その請求が到達した翌日から当然に賃借人は増額された賃料を支払わなければならぬかというとそうではありません。

賃借人は、賃貸人からの賃料増額請求に異議を唱えることにより、当事者間で賃料につき協議が整うか、もしくは裁判の判決が確定するまでの間、従前の賃料を支払いさえすれば、契約を解除されて退去を迫られることはありません(同法32条2項)。

したがって、賃貸人の増額請求の根拠が薄弱な場合、言われるがまま、増額した賃料を払う必要はありません。

しかし、賃借人のあなたが従前の賃料より低い額を相当額であると考え、対抗手段として減額請求をして従前の額に足りない金額を支払い��けてしまうと、契約違反(債務不履行)として、契約を解除されるおそれが発生しますのでご注意ください。

3. あなたの場合、交渉や調停において、賃貸人の請求に十分な理由がないと考えるときは、最後に賃料を合意した直近合意時点から請求時点までの当該物件の地価やその固定資産税等の増減の推移、当該物件周辺の土地・建物の賃料相場やその変動等の事情を基に、自己に有利な事情を主張して賃貸人の請求に理由がない旨主張するとよいでしょう。協議では折り合わず、訴訟となりそうな場合で、当事者双方の妥当と考える賃料差が大きい場合は、コストはかかりますが不動産鑑定士に鑑定を依頼し、自己の主張を補強することも有用でしょう。

また、訴訟で和解が成立しそうにない場合、裁判所鑑定を行うこともありますが、鑑定には数十万円の費用負担がありうることにも留意し、裁判官の意見には耳を傾け、和解で折り合うことも大事です。特に、当該賃料が明らかに周辺の物件に比べ低廉な賃料で、賃貸人の主張に合理的な理由が認められそうな場合に、賃借人が交渉や調停で一切妥協をせず、頑なに抵抗して争った末、最終的に訴訟で一定の賃料増額を認める判決が出てしまうと、当事者間の利害を調整するため、賃料増額の請求を受けた時に遡り、賃借人は裁判で正当とされた賃料と従前賃料の差額分を支払う義務が生じます。

さらに、この差額分には増額請求を受けたときから年10%の利息を付して支払わなければならぬことにも十分ご留意ください(同法32条2項但し書き)。

4. 以上のように、自己の主張を裏付ける客観的な根拠を積極的に示していく一方、賃貸人との間で長期の円滑な関係を築いていくことにも目を配りつつ、落としどころを考えて可能な限り話し合いによる解決を目指すことをお勧めします。