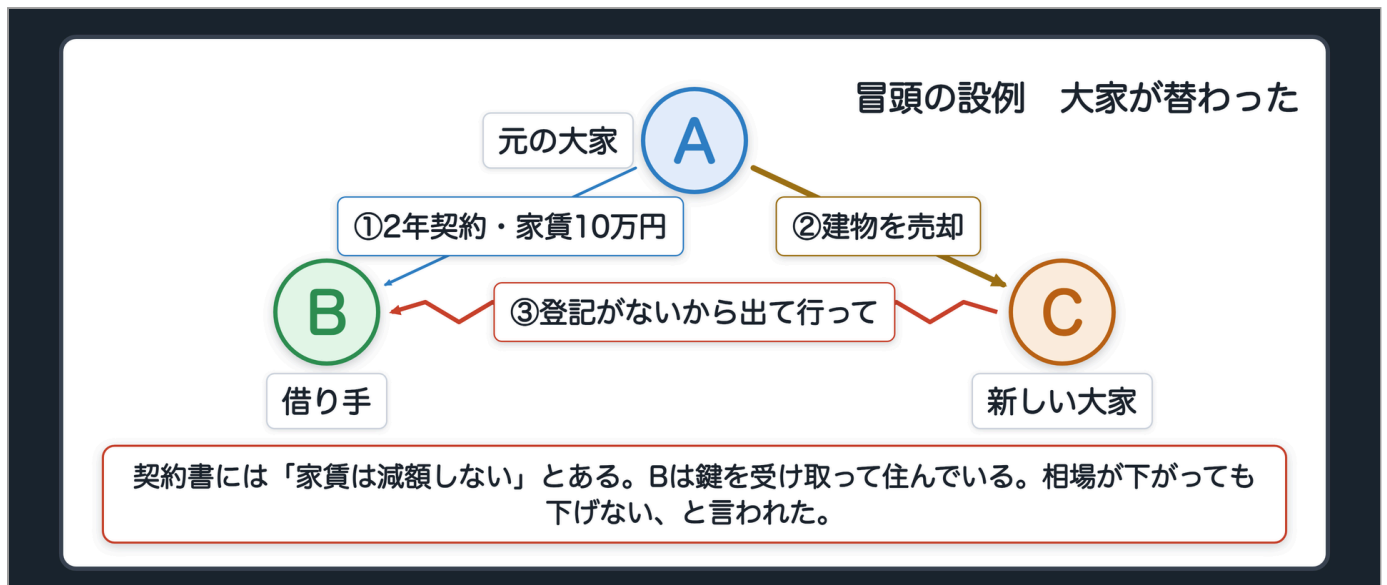


#270 建物賃借権の対抗力と借賃増減額請求権

第5章 契約 #270／動画の内容を見返し用にまとめたものです（動画には含みません）。

1 大家が替わっても出ていなくてよいか

導入



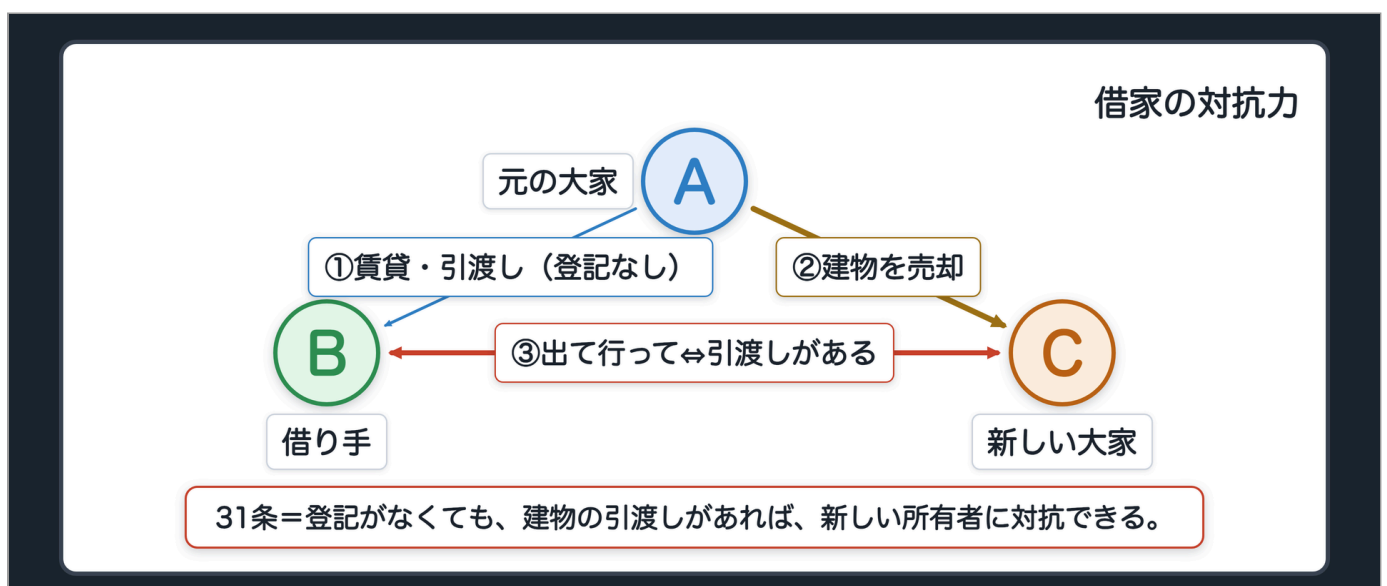
図：冒頭の設定例 元の大家A、借り手B

- ・ 鍵を受け取って住んでいる・家賃10万円・2年契約
- ・ 建物を買った新しい大家C。CからB「登記がないから出て行ってほしい」「契約書に家賃は減額しない」とある。相場が下がっても下げない」。

登場人物に記号を付けます。Aが、元の大家です。Bが、借りている友人です。Cが、建物を買った、新しい大家です。前の回まで見てきたとおり、借家に住む人は、法定更新、正当事由、そして定期借家の厳しい方式によって、守られています。では、大家が替わったら、どうなるのでしょうか。家賃が、相場とか離れたら、どうなるのでしょうか。今日は、この2つを順に見ます。最後に、サブリースの判例を1つ見ます。先に、答えの方向を言います。まず1つめは、借りている人が、何を備えているかで決まります。2つめは、契約の特約を、条文が認めているかで決まります。最後に、この問いに答えます。

2 建物賃借権の対抗力

短答



図：借家の対抗力 大家Aが借家人Bに建物を賃貸し、Bは引渡しを受けて住んでいる

- ・ AがCに建物を売却し、Cが所有者になる
- ・ CからB「出て行ってほしい」
- ・ BからC「引渡しを受けているので、出て行かない」
- ・ 登記はない

Aが、Bに、建物を貸しています。Bは、鍵を受け取って、住んでいます。そこへ、AがCに、その建物を売りました。Cは、Bに、「新しい持ち主は私だ。出て行ってほしい」と言いました。Bは、出て行かなければならないのでしょうか。原則は、前に見た、売買は賃貸借を破る、でし

た。賃借権は債権で、言える相手は大家だけだからです。しかし、対抗要件を備えていれば、新しい持ち主にも、賃借権を言い張れます。借家の対抗要件は、1つです。

条文 借地借家法31条

借地借家法第三十一条

建物の賃貸借は、その登記がなくとも、建物の引渡しがあったときは、その後その建物について物権を取得した者に対し、その効力を生ずる。

読み方です。建物の賃貸借は、登記がなくとも、建物の引渡しがあれば、その後に建物について物権を取得した人に対して、効力を生じる、という意味です。物権を取得した人の代表が、買って所有者になった人です。覚えるのは、これだけです。借家の対抗要件は、建物の引渡しです。賃借権の登記は、要りません。引渡しとは、鍵を受け取るなどして、建物を使える状態になることでした。31条は、登記がなくとも、引渡しがあれば対抗できる、と定めています。境目のペアで確かめます。Bが、鍵を受け取って住んでいれば、AからCに売られても、Bは出て行かなくてかまいません。一方、Bが賃貸借の契約をただけで、まだ鍵を受け取らず、住んでもいなかったらどうでしょう。引渡しがなく、登記もありませんから、BはCに賃借権を対抗できません。決め手は、引渡しがあったかどうかです。対抗要件を備えていれば、効果は、もう1つあります。建物が売られたとき、大家の地位は、新しい持ち主に、当然に移ります。民法605条の2が、対抗要件の1つとして、この31条を名指しているからです。細かい点は、不動産賃貸借の第三者との関係の回で見たとおりです。

条文 借地借家法37条

借地借家法第三十七条

第三十一条、第三十四条及び第三十五条の規定に反する特約で建物の賃借人又は転借人に不利なものは、無効とする。

読み方です。31条に反する、借りている人に不利な特約は、無効です。たとえば、「建物の引渡しを受けても、新しい持ち主には対抗しない」という約束は、無効です。ここで、1つ覚えておいてください。37条が挙げているのは、31条、34条、35条です。32条は、入っていません。この点は、次の柱で効いてきます。

3 賃貸増減額請求権

短答・論文共通

借賃増減額請求権（32条）の入口

中身	
設例	家賃10万円で借りて数年。周りの似た建物の相場が7万円に下がった。契約では10万円
問い	借り手は減額を請求できるか
3つの原因	①租税その他の負担の増減 ②建物の価格の上昇・低下その他の経済事情の変動 ③近傍同種の建物の借賃との比較

次は、家賃です。Bが借りている家の家賃は、10万円です。数年たって、近所の似た建物は、7万円ほどに下がりました。それでも、契約では10万円です。Bは、減額を求められるのでしょうか。逆に、相場が上がったら、大家は増額を求められるのでしょうか。

条文 借地借家法32条1項

借地借家法第三十二条（第一項）

建物の借賃が、土地若しくは建物に対する租税その他の負担の増減により、土地若しくは建物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、又は近傍同種の建物の借賃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、将来に向かって建物の借賃の額の増減を請求することができる。ただし、一定の期間建物の借賃を増額しない旨の特約がある場合には、その定めに従う。

読み方です。1項は、増減を請求できる場合です。租税などの負担の増減、建物や土地の価格や経済事情の変動、近所の似た建物の借賃との比較。この3つのどれかで、借賃が不相当になったとき、当事者は、契約の条件にかかわらず、将来に向かって、増額か減額を請求できます。過去の方は、さかのぼりません。この請求は、形成権です。借地の地代等の増減請求と、同じです。請求が相手に届いた時点で、借賃は、客観的に相当な額に変わります。請求した額そのものに変わるものではありません。裁判は、その相当な額がいくらかを確かめる手続です。先ほどの例なら、Bが減額を請求し、それが大家に届いた時点から、借賃は、相当な額になります。相当な額が7万円なのか8万円なのかは、話し合いで決まらなければ、裁判で決まります。

借地借家法第三十二条（第二項・第三項）

2 建物の借賃の増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、増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借賃を支払うことをもって足りる。ただし、その裁判が確定した場合において、既に支払った額に不足があるときは、その不足額に年一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らない。

3 建物の借賃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借賃の支払を請求することができる。ただし、その裁判が確定した場合において、既に支払を受けた額が正当とされた建物の借賃の額を超えるときは、その超過額に年一割の割合による受領の時から利息を付してこれを返還しなければならない。

2項と3項は、争いがある間の払い方です。増額を請求された借り手は、増額を正当とする裁判が確定するまで、自分が相当と認める額を払えば足りる。確定して不足があれば、年1割の利息を付けて払います。減額を請求された大家は、減額を正当とする裁判が確定するまで、相当と認める額の請求ができます。超過分は、年1割の利息を付けて返します。借地の地代等と、同じ型です。数字は、暗記なくてかまいません。

特約の整理 請求を止められるのは

特約	扱い
増額しない特約	有効（32条1項ただし書・借り手に有利）
減額しない特約	減額請求を止められない（無効と解されている）
賃料自動増額特約	減額請求を止められない（判例）
1項本文	契約の条件にかかわらず請求できる 例外として残るのは増額しない特約だけ

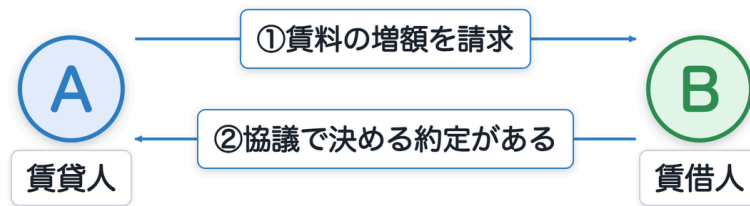
図：特約の整理

- ・ 増額しない特約=有効(32条1項ただし書・借り手に有利)
- ・ 減額しない特約=減額請求を止められない(無効と解されている)
- ・ 賃料自動増額特約=減額請求を止められない(判例)
- ・ 1項本文=契約の条件にかかわらず
- ・ 例外として残るのは増額しない特約だけ

ここで、特約の扱いです。ただし書は、一定の期間、借賃を増額しない旨の特約があれば、その定めに従う、という意味です。借り手に有利な特約は、有効です。たとえば、「5年間は、家賃を上げない」という約束は、有効です。この5年間、大家は、増額を請求できません。逆に、「5年間は、家賃を下げない」という特約は、どうでしょう。1項の本文は、契約の条件にかかわらず請求できる、と書いています。その例外として、条文が残っているのは、増額しない特約だけです。ですから、減額しない特約は無効と解され、減額の請求は止められません。覚えるのは、これです。増額しない特約は増額請求を止めるが、減額しない特約は、減額請求を止められない。

できます。条文が、契約の条件にかかわらず請求できる、と定めているからです。判例も、この条文を、強行法規、つまり当事者が約束で外せない規定だと言っています。判例を2つ見ます。1つめは、借家の事案です。

判例の事案（強行法規①） 浴場の建物の賃貸借



約定＝「賃料は一年毎に両当事者協議の上これを決定する」。判例は、この約定でも排除できないとした。

図：判例の事案

- ・ 強行法規①
- ・ 浴場の建物の賃貸借。賃貸人Aが賃借人Bに賃料の増額を請求。契約には「賃料は一年毎に両当事者協議の上これを決定する」旨の約定。BはAの一方的な増額はできないと主張。

事案です。浴場の経営に関する契約で、建物の賃貸借の色彩が濃いものでした。賃貸人が、賃料の増額を請求しました。ところが、契約には、賃料は、一年ごとに両当事者が協議の上で決定する、という約定がありました。そこで、増額は協議で決めるべきで、一方的にはできない、と争われました。最高裁は、こう言いました。

判例 最判昭31・5・15 民集10巻5号496頁

協議で決める旨の約定は、借家法7条の適用を排除できない 尤も原判決の確定するところによれば、本件契約においては、賃料名義の額については湯銭の騰落、経費の増減、浴客の多寡等に応じてこれを改訂するものとし、一年毎に両当事者協議の上これを決定すべき旨の約定があるというのであるが、かかる約定の存在は未だもって借家法七条の適用を否定すべき特別の事情となすに足りない。けだし右約定によつては、賃料の増減につき当事者間に協定が成立しない場合にもなお当事者の右法条による賃料の増減請求権を否定すべきものとした趣旨が窺いえないのみならず、同条は契約の条件いかににかかわらず借家契約にこれを適用すべき強行法規であることは疑なく、右の如き約定によつてその適用を排除することをえないからである。

読み方です。借家法7条は、今の借地借家法32条の前身です。判決は、その条文は、契約の条件いかににかかわらず適用される強行法規で、約定によって排除できない、と言いました。2つめは、同じ理屈を、借地について言った判決です。

判例 最判昭56・4・20 民集35巻3号656頁

賃料増減請求権の規定は強行法規であつて、約定によつてもその適用を排除できない ところで、土地の賃貸借契約の当事者は、従前の賃料が公租公課の増減その他の事由により不相当となるに至つたときは、借地法一二条一項の定めるところにより、賃料の増減請求権を行使することができる。右の規定は強行法規であつて、本件約定によつてもその適用を排除することはできないものである（最高裁昭和二八年（オ）第八六一号同三一年五月一五日第三小法廷判決・民集一〇巻五号四九六頁参照）。

読み方です。借地法12条1項は、今の借地借家法11条1項の前身です。この判決の約定は、増額の時は協議して定める、というものでした。それでも、賃料増減請求権の規定は強行法規で、約定によつても排除できないとしました。

判例の推論の向き

中身	
判例が直接に言っていること	32条1項は 強行法規 ＝約定によって適用を排除できない (協議条項・賃料自動増額特約の事案)
そこからの推論	減額しない特約があつても、 減額請求は止められない と解される
注意	減額しない特約を 無効 と判示した判決ではない

図：判例の推論の向き

- 判例が直接に言っていること=32条1項は強行法規であり、約定によって適用を排除できない(協議条項・賃料自動増額特約の事案)
- そこからの推論=減額しない特約があっても減額請求は止められない
- 注意=減額しない特約を無効と判示した判決ではない

ここで、答案に効く、正確な言い方を押さえます。2つの判決が直接に言っているのは、この規定は強行法規で、約定によって適用を排除できない、ということです。事案は、協議条項でした。減額しない特約を、無効にした判決ではありません。ですから、こう書きます。判例は、規定を強行法規とする。そこから、減額しない特約があっても、減額請求は止められないと解される。推論の向きを、間違えないでください。32条も、強行法規です。強行規定と強行法規は、同じ意味です。37条に挙がっていなくても、判例は、強行法規としています。そして、条文には、契約の条件にかかわらず、という言葉があります。前の回の33条、造作買取請求権の条文には、この言葉がありません。37条にも入っていないので、特約で外せました。32条は、37条に入っていないなくても、条文そのものに、この言葉があるのです。先ほどの2つの判決は、その前身の条文について、強行法規だと言いました。次のサブリースの判決は、32条そのものについて、強行法規だと言っています。ただし、強行法規の例外が1つあります。それが、ただし書の、増額しない特約です。立ち止まって考えてみましょう。大家が、「家賃は5年間、減額しない」という特約を付けていました。相場が下がったとき、借り手は減額を請求できるでしょうか？

できます。減額しない特約があっても、減額請求は止められないからです。逆に、「5年間は増額しない」特約なら、その5年間、大家は増額を請求できません。

定期借家と32条（38条9項）

普通の借家		定期借家
32条を特約で外せるか	外せない（強行法規）	借賃の改定に係る特約があれば、 32条を適用しない
止められる特約	増額しない特約 だけ	借賃の改定に係る特約

32条そのものを外せるのは定期借家だけ

図：定期借家と32条

- 38条9項
- 普通の借家=特約で32条を外せない(強行法規)。定期借家=借賃の改定に係る特約があれば32条を適用しない。32条そのものを外せるのは定期借家だけ(普通の借家で効くのは増額しない特約だけ)。

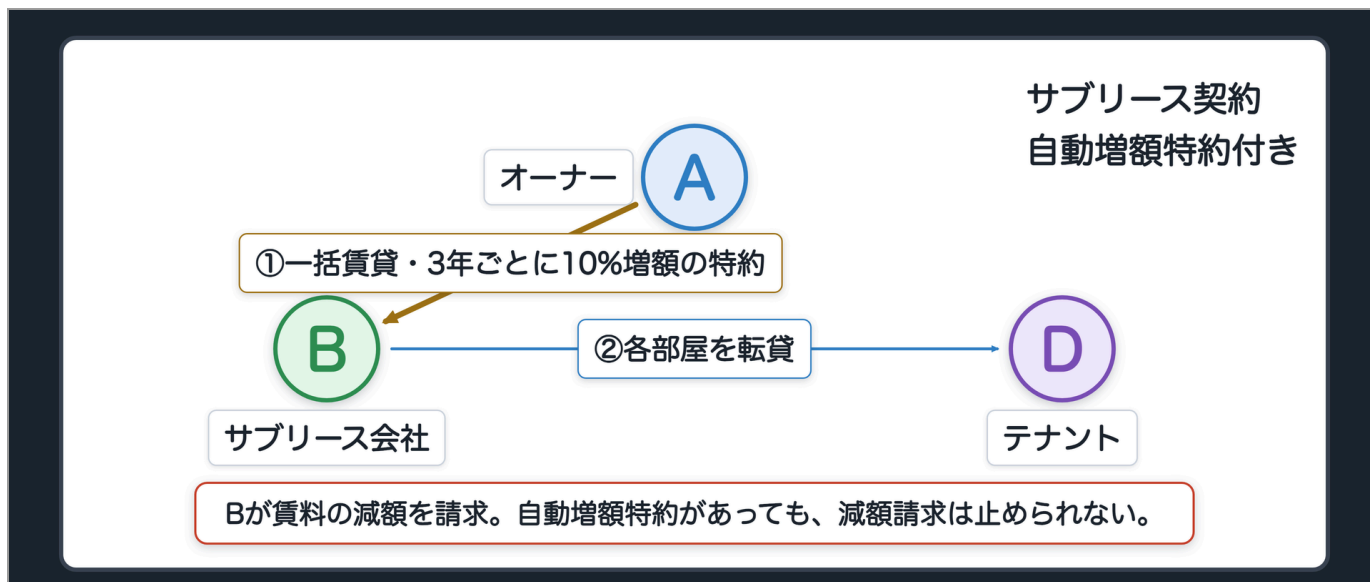
前の回で、後回しにしていた点を、回収します。定期借家には、32条の例外があります。

条文 借地借家法38条9項

借地借家法第三十八条（第九項）

9 第三十二条の規定は、第一項の規定による建物の賃貸借において、借賃の改定に係る特約がある場合には、適用しない。

読み方です。定期借家で、借賃の改定に係る特約があれば、32条は適用されない、という意味です。借賃の改定に係る特約とは、たとえば、契約の期間中、家賃は上げも下げもしない、と決めておく約束です。普通の借家では、特約で32条を外せません。効く特約は、増額しない特約だけです。定期借家だけは、借賃の改定の特約で、32条そのものを外せます。特約が効くかどうかは、条文が許しているかで決まります。



- ・賃料は3年ごとに直前の賃料の10%相当額を値上げする自動増額特約付き
- ・BはDなどのテナントに転貸
- ・Bが賃料の減額を請求

32条は、サブリースにも適用されるのか、という判例があります。サブリースとは、会社が建物を丸ごと借りて、各部屋を入居者に又貸しする形のことでした。事案です。オーナーAが建てたビルを、不動産賃貸等を目的とする会社Bが、全館を一括して借りました。Bは、責任と負担で、テナントに転貸します。賃料は、建物の竣工時から3年を経過するごとに、直前の賃料の10%相当額を値上げする、という自動増額特約が付いていました。Aは、この契約を前提とした収支予測のもとで、建築資金として、Bから敷金の預託を受け、金融機関から融資を受けて、ビルを建てています。のちにBは、賃料の減額を請求しました。

合意した自動増額を、後から崩せるのかが、争点です。判決は、2段で答えています。1つめ、自動増額特約があっても、減額を請求できるか。2つめ、請求できるとして、減額が認められるか、いくらが相当かを、何で決めるか。カードの第1審原告がオーナーのA、第1審被告が会社のBです。

判例 最判平15・10・21 民集57巻9号1213頁

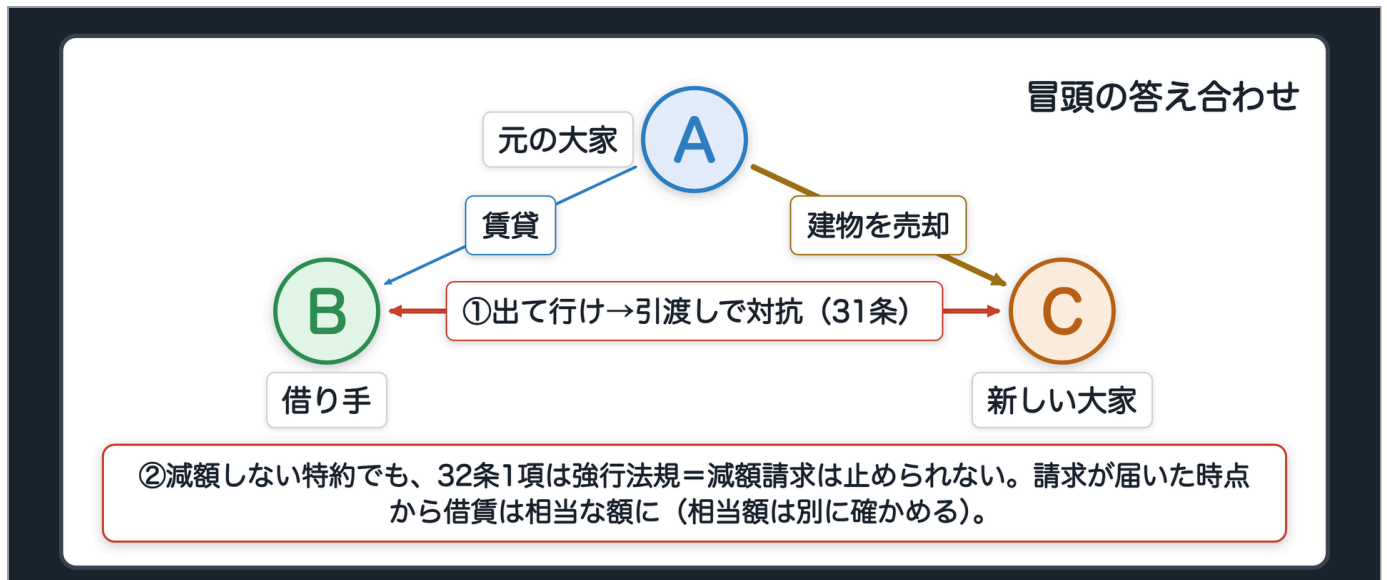
賃料自動増額特約があっても、賃料増減額請求権の行使は妨げられない (1)前記確定事実によれば、本件契約における合意の内容は、第1審原告が第1審被告に対して本件賃貸部分を使用収益させ、第1審被告が第1審原告に対してその対価として賃料を支払うというものであり、本件契約は、建物の賃貸借契約であることが明かであるから、本件契約には、借地借家法が適用され、同法32条の規定も適用されるものというべきである。本件契約には本件賃料自動増額特約が存するが、借地借家法32条1項の規定は、強行法規であって、本件賃料自動増額特約によってもその適用を排除することができないものであるから（最高裁昭和28年（オ）第861号同31年5月15日第三小法廷判決・民集10巻5号496頁，最高裁昭和54年（オ）第593号同56年4月20日第二小法廷判決・民集35巻3号656頁参照），本件契約の当事者は、本件賃料自動増額特約が存するとしても、そのことにより直ちに上記規定に基づく賃料増減額請求権の行使が妨げられるものではない。

読み方です。この契約は、建物の賃貸借契約だから、借地借家法が適用され、32条も適用される。32条1項は強行法規で、自動増額特約があっても、適用を排除できない。ですから、特約があるからといって、減額請求ができなくなるわけではない、という意味です。結論は、サブリース契約にも32条が適用される、です。そして、自動増額特約があっても、減額請求は止められません。ここで、注意があります。減額を請求できることと、減額が認められることは、別です。ここから、2つめの答えです。

判例 最判平15・10・21 民集57巻9号1213頁

賃料額決定の経緯等を十分に考慮して、減額請求の可否と相当賃料額を判断する。そして、上記のとおり、この減額請求の可否及び相当賃料額を判断するに当たっては、賃貸借契約の当事者が賃料額決定の要素とした事情その他諸般の事情を総合的に考慮すべきであり、本件契約において賃料額が決定されるに至った経緯や賃料自動増額特約が付されるに至った事情、とりわけ、当該約定賃料額と当時の近傍同種の建物の賃料相場との関係（賃料相場とのかい離の有無、程度等）、第1審被告の転貸事業における収支予測にかかわる事情（賃料の転貸収入に占める割合の推移の見通しについての当事者の認識等）、第1審原告の敷金及び銀行借入金の返済の予定にかかわる事情等をも十分に考慮すべきである。

読み方です。減額請求の可否と相当賃料額は、賃料額が決まった経緯、自動増額特約が付いた事情、約定賃料額と賃料相場の関係、転貸事業の収支予測にかかわる事情、敷金や借入金の返済の予定にかかわる事情などを、十分に考慮して判断する、という意味です。なぜ、そこまで考えるのか。Aは、この賃料と自動増額特約を前提に、Bから敷金を預かり、金融機関から借りて、ビルを建てました。それを無視して相場だけで決めると、当事者の間の公平に反するからです。整理します。減額が認められるか、いくらが相当かは、当事者が賃料額の決め手にした事情を、十分に考慮して決まります。請求は自由にできても、結果は、事情しだいです。



図：冒頭の答え合わせ

- ・ 新しい大家Cの請求「登記がないから出て行け」=Bは引渡しを受けているので31条で対抗できる
- ・ 「減額しない特約」=32条1項は強行法規・減額請求は止められない
- ・ 減額請求が届いた時点から借賃は相当な額に(相当額は別に確かめる)

冒頭の問いの答えです。まず、新しい大家のCから、登記がないから出ていけ、と言われた点です。Bは、鍵を受け取って住んでいます。建物の引渡しがありますから、31条で、Cに賃借権を対抗できます。出ていく必要はありません。次に、家賃です。契約書に、減額しない特約があっても、減額の請求は止められないと解されます。判例が、32条1項を強行法規としているからです。Bが減額を請求し、それが届いた時点から、借賃は、相当な額に変わります。ただし、相当な額が、相場の7万円と同じとは限りません。いくらが相当かは、話し合いで決まらなければ、裁判で確かめられます。

今日のまとめ

結論	
1	借家の対抗要件は 建物の引渡し (31条・登記は要らない)
2	借賃増減額請求権は 形成権 ・将来に向かう。 請求を止められる特約は 増額しない特約 だけ 判例は32条を強行法規とし、減額しない特約でも減額請求は止められないと解される
3	サブリース にも32条が適用される

図：今日のまとめ

- ・ 1=借家の対抗要件は建物の引渡し(31条・登記は要らない)
- ・ 2=借賃増減額請求権は形成権・将来に向かう
- ・ 請求を止められる特約は増額しない特約だけ
- ・ 判例は32条を強行法規とし、減額しない特約でも減額請求は止められないと解される
- ・ 3=サブリースにも適用

今日の話を整理します。1つめ、借家の対抗要件は、建物の引渡しです。登記は要りません。2つめ、借賃増減額請求権は、将来に向かう形成権で、請求を止められる特約は、増額しない特約だけです。判例は32条を強行法規とし、そこから、減額しない特約があっても、減額請求は止められないと解されます。3つめ、サブリースにも適用されます。ただし、減額の可否と相当額は、賃料額が決まった経緯などを、しっかり考慮して決まります。では、借りていた本人が亡くなったら、その家はどうなるのでしょうか。