

# 民法4 資料13

## 地価下落反映しない借地特約

### 賃料減額請求は可能

最高裁判断、審理差し戻し

土地賃料を消費者物価指数に連動させることなどを定めた特約は、バブル崩壊後の地価下落などを反映せず無効だとして、大阪市内の会社などが土地所有者に賃料の減額を求めた訴訟の上告審判決が二十九日、最高裁第三小法廷(上田豊三裁判長)であった。同小法廷は、特約を理由に減額請求はできないとした二審判決を破棄し、審理を大阪高裁に差し戻した。

第三小法廷は、過去の最高裁判決を踏襲し「特約があっても、賃料の増減額請求権を定めた借地借家法の規定に基づき減額を請求できる」と判示。その上で特約も考慮し減額を認めるのが適当かどうかを、高裁で改めて判断させることにした。

一、二審判決によると、問題となったのは、土地賃料を消費者物価指数に連動して三年ごとに改定し、指数の上昇率がマイナスのときは賃料を据え置くとした特約。バブル崩壊後も指数は一向に下がらず、たとえ下がっても賃料減額はないため、賃借人の会社は一九九七年の改定で賃料増額に応じず、その後提訴した。

日本経済新聞 2004.6.29 より