

主 文

原判決を破棄する。

被上告人の請求についての本件控訴を棄却する。

上告人の請求に関する部分につき本件を東京高等裁判所に差し戻す。

第2項の部分に関する控訴費用及び上告費用は被上告人の負担とする。

理 由

上告代理人遠藤光男，同高須順一，同高林良男の上告受理申立て理由について

1 本件は，本件各土地を被上告人から賃借した上告人が，被上告人に対し，地代減額請求により減額された地代の額の確認を求め，他方，被上告人が，上告人に対し，地代自動増額改定特約によって増額された地代の額の確認を求める事案である。

2 原審の確定した事実関係の概要は，次のとおりである。

(1) 上告人は，大規模小売店舗用建物を建設して株式会社Dの店舗を誘致することを計画し，昭和62年7月1日，その敷地の一部として，被上告人との間において，被上告人の所有する本件各土地を賃借期間を同月20日から35年間として借り受ける旨の本件賃貸借契約を締結した。

(2) 被上告人及び上告人は，本件賃貸借契約を締結するに際し，被上告人の税務上の負担を考慮して，権利金や敷金の授受をせず，本件各土地の地代については，昭和62年7月20日から上告人が本件各土地上に建築する建物を株式会社Dに賃貸してその賃料を受領するまでの間は月額249万2900円とし，それ以降本件賃貸借契約の期間が満了するまでの間は月額633万1666円（本件各土地の価格を1坪当たり500万円と評価し，その8%相当額の12分の1に当たる金額）とすることを合意するとともに，「但し，本賃料は3年毎に見直すこととし，第1

回目の見直し時は当初賃料の15%増，次回以降は3年毎に10%増額する。」という内容の本件増額特約を合意し，さらに，これらの合意につき，「但し，物価の変動，土地，建物に対する公租公課の増減，その他経済状態の変化により甲（被上告人）・乙（上告人）が別途協議するものとする。」という内容の本件別途協議条項を加えた。

(3) 本件賃貸借契約が締結された昭和62年7月当時は，いわゆるバブル経済の崩壊前であって，本件各土地を含む東京都23区内の土地の価格は急激な上昇を続けていた。したがって，当事者双方は，本件賃貸借契約とともに本件増額特約を締結した際，本件増額特約によって，その後の地代の上昇を一定の割合に固定して，地代をめぐる紛争の発生を防止し，企業としての経済活動に資するものにしようとしたものであった。

(4) ところが，本件各土地の1㎡当たりの価格は，昭和62年7月1日には345万円であったところ，平成3年7月1日には367万円に上昇したものの，平成6年7月1日には202万円に下落し，さらに，平成9年7月1日には126万円に下落した。

(5) 上告人は，被上告人に対し，前記約定に従って，昭和62年7月20日から昭和63年6月30日までの間は，月額249万2900円の地代を支払い，上告人が株式会社Dより建物質料を受領した同年7月1日以降は，月額633万1666円の地代を支払った。

(6) その後，本件各土地の地代月額は，本件増額特約に従って，3年後の平成3年7月1日には15%増額して728万1416円に改定され，さらに，3年後の平成6年7月1日には10%増額して800万9557円に改定され，上告人は，これらの地代を被上告人に対して支払った。

しかし，その3年後の平成9年7月1日には，上告人は，地価の下落を考慮する

と地代を更に10%増額するのはもはや不合理であると判断し、同日以降も、被上告人に対し、従前どおりの地代(月額800万9557円)の支払を続け、被上告人も特段の異議を述べなかった。

(7) さらに、上告人は、被上告人に対し、平成9年12月24日、本件各土地の地代を20%減額して月額640万7646円とするよう請求した。しかし、被上告人は、これを拒否した。

(8) 他方、被上告人は、上告人に対し、平成10年10月12日ころ、平成9年7月1日以降の本件各土地の地代は従前の地代である月額800万9557円を10%増額した月額881万0512円になったので、その差額分(15か月分で合計1201万4325円)を至急支払うよう催告した。しかし、上告人は、これを拒否し、かえって、平成10年12月分からは、従前の地代を20%減額した額を本件各土地の地代として被上告人に支払うようになった。

3 本件において、上告人は、被上告人に対し、本件各土地の地代が平成9年12月25日以降月額640万7646円であることの確認を求め、他方、被上告人は、上告人に対し、本件各土地の地代が平成9年7月1日以降月額881万0512円であることの確認を求めている。

4 前記事実関係の下において、第1審は、上告人の請求を一部認容し、被上告人の請求を棄却したが、これに対して、被上告人が控訴し、上告人が附帯控訴したところ、原審は、次のとおり判断して、被上告人の控訴に基づき、第1審判決を変更して、上告人の請求を棄却し、被上告人の請求を認容するとともに、上告人の附帯控訴を棄却した。

(1) 本件増額特約は、昭和63年7月1日から3年ごとに本件各土地の地代を一定の割合で自動的に増額させる趣旨の約定であり、本件別途協議条項は、そのような地代自動増額改定特約を適用すると、同条項に掲げる経済状態の変化等により

、本件各土地の地代が著しく不相当となる（借地借家法11条1項にいう「不相当となったとき」では足りない。）ときに、その特約の効力を失わせ、まず当事者双方の協議により、最終的には裁判の確定により、相当な地代の額を定めることとした約定であると解すべきである。

(2)ア 本件各土地の価格は、昭和62年7月1日以降、平成3年ころまでは上昇したものの、その後は下落を続けている。

イ しかしながら、総理府統計局による消費者物価指数（全国総合平均）は、昭和62年度を100とすると、平成3年度が109.66に、平成6年度が113.69に、平成9年度が115.75に、それぞれ上昇している。また、日本銀行調査統計局による卸売物価指数は、昭和62年度を100とすると、平成3年度が104、平成6年度が100、平成9年度が98であり、それほど大幅には変動していない。また、本件各土地の公租公課（固定資産税・都市計画税）は、昭和62年7月1日には1㎡当たり6000円であったのが、平成3年7月1日には同6740円に、平成6年7月1日には同8090円に、それぞれ上昇しており、本件各土地のうち面積が最も広い地番141番51の土地の固定資産税・都市計画税の合計は、平成6年度には84万4103円であったのが、平成9年度には117万4570円となり、約40%も上昇している。さらに、本件各土地の平成9年7月1日の時点における継続地代の適正額についての第1審の鑑定結果は月額785万8000円であり、本件増額特約を適用した地代の月額881万0512円は、その1.12倍にとどまる。

ウ 以上の事実を考慮すると、平成9年7月1日時点において、本件各土地の地代が著しく不相当になったとまではいえないから、本件増額特約が失効したと断じることができない。

(3) そうすると、本件増額特約に基づき、平成9年7月1日以降の本件各土地

の地代は月額 881 万 0512 円（従前の月額 800 万 9557 円を 10%増額した金額）に増額されたと認めるのが相当である。

(4) 本件増額特約のような地代自動増額改定特約については、借地借家法 11 条 1 項所定の諸事由、請求の当時の経済事情及び従来の賃貸借関係その他諸般の事情に照らし著しく不相当ということができない限り、有効として扱うのが相当であるところ、その反面として、同項に基づく地代増減請求をすることはできず、その限度で、当事者双方の意思表示によって成立した合意の効力が同項に基づく当事者の一方の意思表示の効力に優先すると解すべきである。

(5) 平成 9 年 12 月 24 日の時点において、いまだ、本件増額特約そのものをもって著しく不相当ということはできないし、これを適用すると著しく不相当ということもできない（したがって、本件別途協議条項を適用する余地もない。）から、上告人は、本件各土地につき、借地借家法 11 条 1 項に基づく地代減額請求をすることはできない。

5 しかし、原審の上記判断は是認することができない。その理由は、次のとおりである。

(1) 建物の所有を目的とする土地の賃貸借契約の当事者は、従前の地代等が、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、又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、借地借家法 11 条 1 項の定めるところにより、地代等の増減請求権を行使することができる。これは、長期的、継続的な借地関係では、一度約定された地代等が経済事情の変動等により不相当となることも予想されるので、公平の観点から、当事者がその変化に応じて地代等の増減を請求できるようにしたものと解するのが相当である。この規定は、地代等不増額の特約がある場合を除き、契約の条件にかかわらず、地代等増減請求権を行使できるとしているのであるから、強行法規

としての実質を持つものである（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）。

(2) 他方，地代等の額の決定は，本来当事者の自由な合意にゆだねられているのであるから，当事者は，将来の地代等の額をあらかじめ定める内容の特約を締結することもできるというべきである。そして，地代等改定をめぐる協議の煩わしさを避けて紛争の発生を未然に防止するため，一定の基準に基づいて将来の地代等を自動的に決定していくという地代等自動改定特約についても，基本的には同様に考えることができる。

(3) そして，地代等自動改定特約は，その地代等改定基準が借地借家法11条1項の規定する経済事情の変動等を示す指標に基づく相当なものである場合には，その効力を認めることができる。

しかし，【要旨】当初は効力が認められるべきであった地代等自動改定特約であっても，その地代等改定基準を定めるに当たって基礎となっていた事情が失われることにより，同特約によって地代等の額を定めることが借地借家法11条1項の規定の趣旨に照らして不相当なものとなった場合には，同特約の適用を争う当事者はもはや同特約に拘束されず，これを適用して地代等改定の効果が生ずるとすることはできない。また，このような事情の下においては，当事者は，同項に基づく地代等増減請求権の行使を同特約によって妨げられるものではない。

(4) これを本件についてみると，本件各土地の地代がもともと本件各土地の価格の8%相当額の12分の1として定められたこと，また，本件賃貸借契約が締結された昭和62年7月当時は，いわゆるバブル経済の崩壊前であって，本件各土地を含む東京都23区内の土地の価格は急激な上昇を続けていたことを併せて考えると，土地の価格が将来的にも大幅な上昇を続けると見込まれるような経済情勢の下

で、時の経過に従って地代の額が上昇していくことを前提として、3年ごとに地代を10%増額するなどの内容を定めた本件増額特約は、そのような経済情勢の下においては、相当な地代改定基準を定めたものとして、その効力を否定することはできない。しかし、土地の価格の動向が下落に転じた後の時点においては、上記の地代改定基準を定めるに当たって基礎となっていた事情が失われることにより、本件増額特約によって地代の額を定めることは、借地借家法11条1項の規定の趣旨に照らして不相当なものとなったというべきである。したがって、土地の価格の動向が既に下落に転じ、当初の半額以下になった平成9年7月1日の時点においては、本件増額特約の適用を争う上告人は、もはや同特約に拘束されず、これを適用して地代増額の効果が生じたということとはできない。また、このような事情の下では、同年12月24日の時点において、上告人は、借地借家法11条1項に基づく地代減額請求権を行使することに妨げはないものというべきである。

6 以上のとおり、平成9年7月1日の時点で本件増額特約が適用されることによって増額された地代の額の確認を求める被上告人の上告人に対する請求は理由がなく、また、同年12月24日の時点で本件増額特約が適用されるべきものであることを理由に上告人の地代減額請求権の行使が制限されるということとはできず、論旨は理由がある。これと異なる原審の前記判断には、判決に影響を及ぼすことが明らかな法令の違反がある。そこで、原判決を破棄し、被上告人の上告人に対する請求についての本件控訴を棄却するとともに、上告人の被上告人に対する請求について、上告人が地代減額請求をした平成9年12月24日の時点における本件各土地の相当な地代の額について、更に審理を尽くさせるため、本件を原審に差し戻すこととする。

よって、裁判官全員一致の意見で、主文のとおり判決する。

(裁判長裁判官 甲斐中 辰夫 裁判官 深澤武久 裁判官 横尾和子 裁判官

泉 徳治 裁判官 島田仁郎)