
マネージメント・レター 241

借地借家法 借賃の増減額請求について

例えば、Bさんは、月10万円の家賃で、Aさんから事務所を借りていたとします。地価高騰の影響で周囲の事務所の賃料が上がったため、Aさんが「来月から家賃を11万円にする」と言ってきました。みなさま、どう対応しますでしょうか？賃料増減額請求は一方的な意思表示で効力が発生するため、Bさんは来月から11万円の家賃を払わなければなりません。もし納得がいかなければ裁判をすればよく、裁判中は、今までどおり月10万円を支払っていればよいのです。そして、「11万円が妥当だ」という判決が出ますと、増額請求をされた時点から毎月1万円ずつ足りなかったことになるので、不足分に利息をつけて払わなければならなくなります。下記へ詳しい内容をまとめましたので、参考にさせていただきたいと思います。

- 1 建物の借賃が、土地・建物に対する租税その他の負担の増減、土地・建物の価格の上昇・低下その他の経済事情の変動、または、近傍同種の建物の借賃などに比較して不相当になったときは、当事者は将来に向かって借賃の増減額を請求できます。
- 2 一定の期間借賃を増額しない特約がある場合、その期間内は、増額請求は認められません。
- 3 借賃の増額・減額について協議が調わないとき
増額について協議が調わないとき
例：10万円 11万円
減額について協議が調わないとき
例：11万円 10万円
 - ・賃借人は増額裁判が確定するまでは、相当と認める額（例えば10万円）を支払えばよい。
 - ・増額裁判が確定した場合、支払額に不足があるときは、賃借人は、不足額に年1割の支払期限後の利息をつけて支払わなければなりません。
 - ・賃貸人は減額裁判が確定するまでは、相当と認められる額（例えば11万円）を請求すればよい。
 - ・減額裁判が確定した場合、受領済額が超過しているときは賃貸人は、超過額に受領時からの年1割の利息をつけて償還しなければなりません。
- 4 借地の場合も、1～3と同様です。

 今月のワンポイント 

「夏バテ」は 1.暑さ 2.湿気 3.冷房による寒さが原因で食欲不振やむくみ、体のだるさが出現し、体調不良になる事を言います。

予防には、十分な睡眠をとり、冷たいもの・生ものは避け、穀類や温野菜を中心に摂ると良いそうです。また、暑さに負けず適度な運動も心掛けて蒸暑い夏を乗り切りましょう。