



会員からの相談事例

札幌市医師会顧問弁護士 佐々木 泉 顕
 弁護士 山 田 敬 之

【事例】

- (1) 当院は、20年程前に某駅近くにある建物を賃借して開院し、診療を行ってきました。これまで一度も賃料が改定されたことはありません。しかし、建物と各付帯設備には老朽化が見られ、現状の賃料は高いように感じております。特に、ここ最近では患者数が減少傾向にあり、売上も以前よりは下がっていることから、現状の賃料を少しでも減額することができれば助かるのですが、家主に対して契約した賃料額からの減額を求める余地はあるのでしょうか。
- (2) 家主に対して賃料の減額を求めたところ、話し合いの中で、家主からは、「一定額の減額には応じて良いが、次の更新の際に、3年間の定期借家契約として結び直して欲しい。3年の期間満了時に協議が整えば再契約する」と提案されました。検討するにあたっての留意点を教えてください。

【回答】

(1) について

客観的に賃料の額が不相当になっているのであれば、家主に対して、賃料を適正額に減額するように請求することができます。

(2) について

期間満了時に退去を余儀なくされるリスクや、貴院の側で解約する必要性が生じた場合であっても期間途中の解約ができないというリスクがあります。

【解説】

(1) について

ア. 減額請求の可否

建物賃貸借契約において賃料が合意された以上、本来であれば、その合意金額が守られなければなりません。しかし、借地借家法32条1項は、一定期間賃料を増額しない旨の特約がある場合を除くほか、現行の賃料が不相当になったときは、契約条件にかかわらず、当事者は将来に向かって賃料の増減を請求できるとしており、現行の賃料が不相当となる事情の変化を判断する視点として、①土地もしくは建物に対する租税その他の公課の増減、②土地もしくは建物の価格の上昇・低下その他の経済事情の変動、③近傍同種の建物の賃料と比較、を挙げております。

よって、貴院が賃借している建物についても、これらの視点から現行の賃料が不相当になっていると言えるのであれば、家主に対して、適正賃料への減額を請求することができます。

イ. 減額請求の通知

具体的な進め方としては、まずは不動産業者や不動産鑑定士等に依頼して適正賃料を確認した上で、それが現行賃料を下回っているのであれば、その適正賃料への減額を求める通知を家主に対して行うことになります。通知の方法は、口頭でも書面でも可能ですが、後記エの民事訴訟まで見据える場合には、減額請求を通知した時期やその内容が重要になるため、配達証明付内容証明郵便で通知すべきです。他方、訴訟までして争うことは考えておらず、話し合いのみを行いたいというケースであれば、家主を刺激しないよう口頭で通知して話し合いを求めることも考えられるでしょう。

なお、家主が減額請求に対して同意せずに現行の賃料額を請求してくる場合は、賃借人は暫定的にせよ、その金額を支払う必要がある点に留意しましょう¹。

ウ. 民事調停

協議によって決着しない場合には、賃料の減額を求めて、簡易裁判所に民事調停を申し立てることになります（最初から通常の訴訟を提起することはできません²）。調停は、調停主任を務める裁判官と民間から選任される2名の調停委員（本件のようなケースでは、内1名は不動産鑑定士等の不動産実務に精通する委員が加わります）で構成する調停委員会が、解決に必要な事実調査や当事者からの意見聴取等を行い、当事者の合意によって紛争を自主的かつ円満に解決するための制度です。調停が成立すれば、合意した金額に賃料が変更されることになります。

エ. 民事訴訟

調停でも解決しない場合には、賃料の減額請求訴訟を提起することになります。訴訟においては、裁判官も不動産評価の専門的知識は有していないため、通常は、裁判所が選任する不動産鑑定士への鑑定に付された上で、その鑑定結果に基づき判決が下されることとなります（判決前に、裁判所から当事者に対して和解勧誘がなされることが通常です）。判決において減額請求が認められた場合は、家主は、減額請求がなされた時点以降に賃借人から暫定的に支払われていた従前の賃料との差額について、年1割の利息を付して返還する義務を負います³。

(2) について

ア. 留意点1（更新がないこと）

定期借家契約とは、期間の定めのある建物の賃貸借で、かつ、契約の更新がなく、公正証書等の書面で契約されることを要する契約のことをいいます⁴。合意した期間満了後は、更新がなされないため、期間満了も建物利用を継続したい場合には、再契約を締結することになります。つまり、再契約が成立しない場合は、賃借人は建物から退去して明け渡さなければなりません。

定期借家契約は、家主側にとっては、定めた期間で必ず建物を返してもらえるとというメリットがあることから、例えば、入居者を頻繁に入れ替えたいと考える家主（返還義務のない性質の保証金や礼金の類を受領したいという思惑がある場合等）や、土地建物の売却や建て替えを予定している家主（数年後に、地域の再開発に伴い、建て替え前提での買い手候補がいる場合等）から、普通借家契約の更新手続の際に定期借家契約に切り替えを求められるというケースがあります。なお、普通借家契約は、たとえ存続期間を定めていても、その期間満了時に家主が更新を拒否するには正当事由が必要とされており、賃借人の保護が図られております⁵。

このように、定期借家契約では、定めた期間が終了した場合には退去しなければならないため、家主の提案に応じて3年間の定期借家契約に切り替えた場合、3年の期間満了時に再契約が成立しない限り、長年に亘り地域に定着して診療を行ってきたにもかかわらず、別の場所に移転を余儀なくされることとなります。たとえば、「協議が整えば再契約する」と家主側が言っているとしても、それを安易に信用すべきではありません。

¹ 賃借人が、賃貸人が相当と考える請求賃料額の支払いをしないときは、賃料不払いとなり、賃貸人からの賃貸借契約の解除が認められる（東京地判平成6年10月20日、東京地判平成10年5月28日）。

² 調停前置主義と呼ばれる。

³ 借地借家法32条3項

⁴ 借地借家法38条1項

⁵ 借地借家法28条

イ. 留意点2 (原則として中途解約ができないこと)

民法は、建物賃貸借契約の期間内解約の可否について、当事者が解約権を留保した場合に限り期間の定めのない場合と同様に、3ヶ月前の予告を行うことで解約できる旨を定めております⁶。本件では、長期に亘って同一条件での更新を繰り返してきているため、建前上は期間が設定されていても、実態としては既に期間の定めのない契約に転じており⁷、たとえ従前の契約書中に、中途解約を認める旨の条項がない場合であっても、3ヶ月前の予告を行うことで解約することが可能な状況です。

定期借家契約においても、定期借家契約書中

に期間内解約ができる旨の条項(解約権留保条項)を置けば、期間途中で解約が可能となりますが、反対に、そのような条項がない限り、期間途中で解約は許されないこととなります⁸。このため、例えば、10年や20年といった長期の定期借家契約を締結した後に、途中で病院を閉院したいという事情が生じた場合、当該契約書中に、解約権留保条項がない限り解約することができないということになります。本件で家主から提案されている期間は、3年間という比較的短期間での設定ではあるものの、解約権留保条項がなければ、突発的な事情によって解約の必要性が生じた場合に解約できないというリスクを負うこととなります。

⁶ 民法617条、618条

⁷ 借地借家法26条1項但し書き

⁸ 一定の居住用建物の賃借人からの解約を除く

お知らせ

札幌市医師会から

「世代交代懇話会」からのお知らせ

このたび、現会員及び元会員遺族より、世代交代懇話会に診療所の譲渡及び賃貸斡旋方の申込みがありましたので、ご希望の方は、下記にご連絡下さいますようお願いいたします。

貸医院

診療科目	内科・消化器系
建物概要	鉄骨・鉄筋コンクリート10階建マンション(昭和48年6月新築) 診療所部分(2階) 648.96㎡(196.65坪)
土地	111.33(33.73坪)
その他	委細面談
所在地	豊平区平岸2条13丁目3-14 チサンマンション札幌第6・2階
連絡先	TEL (011) 898-2110