慶應義塾大学学術情報リポジトリ
Keio Associated Repository of Academic resouces

Title	〔最高裁民訴事例研究四四九〕借地借家法三二条一項の規定に基づく賃料増減請求により増減された賃料額の確認を求める訴訟の確定判決の既判力(平成二六年九月二五日第一小法廷判決)
Sub Title	
Author	三木, 浩一(Miki, Koichi) 民事訴訟法研究会(Minji soshoho kenkyukai)
Publisher	慶應義塾大学法学研究会
Publication year	2015
Jtitle	法學研究 : 法律・政治・社会 (Journal of law, politics, and sociology). Vol.88, No.10 (2015. 10) ,p.90- 103
JaLC DOI	
Abstract	
Notes	判例研究
Genre	Journal Article
URL	https://koara.lib.keio.ac.jp/xoonips/modules/xoonips/detail.php?koara_id=AN00224504-20151028-0090

慶應義塾大学学術情報リポジトリ(KOARA)に掲載されているコンテンツの著作権は、それぞれの著作者、学会または出版社/発行者に帰属し、その権利は著作権法によって保護されています。引用にあたっては、著作権法を遵守してご利用ください。

The copyrights of content available on the KeiO Associated Repository of Academic resources (KOARA) belong to the respective authors, academic societies, or publishers/issuers, and these rights are protected by the Japanese Copyright Act. When quoting the content, please follow the Japanese copyright act.

〔最高裁民訴事例研究 四四九〕

平二六6（民集六八巻七号六六一頁）

借地借家法三二条一項の規定に基づく賃料増減請求により増減された賃料額の確認を求める訴訟の確定判決の既判力

建物賃料増額確認請求事件、最高裁平二五㈫第一六四九号、平成二六年九月二五日第一小法廷判決、破棄差戻し

〔事　実〕

本件は、本件訴訟に先立ってYが提起した訴訟（以下、「前件訴訟」という）でXが反訴を提起し、借地借家法三二条一項の規定に従って行った賃料増額の意思表示（以下、「第一の増額意思表示」という）に基づいて増額された賃料額の確認を求め、その第一審係属中にさらなる賃料増額の意思表示（以下、「第二の増額意思表示」という）をした場合において、前件訴訟の判決確定後にXが提起した新たな賃料額確認請求訴訟（本件訴訟）に対して前件訴訟の確定判決の既判力が及ぶか否かが争われたものである。

Yは、昭和四八年一〇月一六日、本件建物部分につき、当時の所有者との間で、期間を昭和四九年一月一日から二〇年間とし、賃料を月額六〇万円とする旨の賃貸借契約を締結した。その後、賃貸人の地位の移転および賃料の改定が繰り返され、平成六年一月一日以降の賃料は月額三〇〇万円であった。平成一六年三月二九日、Yは、当時の賃貸人に対し、賃料を同年四月一日から月額二四〇万円に減額する旨の意思表示をした。そして、Yは、平成一七年六月八日、同年二月九日に賃貸人の地位を承継取得したXを被告として、「本件賃料が平成一六年四月一日から月額二四〇万円であること」の確認を求める訴え（前件訴訟における本訴）を提起した。

他方、Xは、平成一七年七月二七日、Yに対し、賃料を同年八月一日から月額三二〇万二二〇〇円に増額する旨の意思表示をした（第一の増額意思表示）。そして、Xは、同年九月六日、前件訴訟において、「本件賃料が平成一七年八月一

日から月額三二〇万二二〇〇円であること」の確認を求める反訴（前件訴訟における反訴）を提起した。Xは、さらに、前件訴訟が第一審に係属中の平成一九年六月三〇日、Yに対し、賃料を同年七月一日から月額三六〇万円に増額する旨の意思表示をした（第二の増額意思表示）。

これに対し、Yは、第二の増額意思表示により増額された賃料額の確認請求を前件訴訟の審理判断の対象とすることは訴訟手続を著しく遅滞させることになるとして、裁判所の訴訟指揮により、Xは、第二の増額意思表示に基づく確認請求については別訴の提起によって行うよう促すことを求める旨を記載した上申書を裁判所に提出した。結局、Xは、前件訴訟において、第二の増額意思表示により増額された賃料額の確認請求を追加することはしなかった。

こうした経緯をたどり、前件訴訟の第一審は、平成二〇年六月一一日、本訴については、「本件賃料が平成一六年四月一日から月額二五四万五四〇〇円であること」を確認する等の限度でYの請求を認容し、反訴については、請求を全部棄却する旨の判決をした。これに対し、Xが控訴したが、控訴審は、平成二〇年一〇月九日に口頭弁論を終結し、同年一一月二〇日、Xの控訴を棄却した。この判決は、同年一二月一〇日に確定した。

本件は、Xが、Yに対し、第二の増額意思表示によって増額された賃料額の確認等を求めて提起したものである（なお、本件訴訟係属中にXの地位をX'が承継し、Xの引受人として当事者となり、また、本件訴訟の原審の口頭弁論終結後に、YをY'が吸収合併してYの地位を承継したが、いずれの事実も本評釈には直接の影響を及ぼさない）。原審は、賃料増減請求によって増減された賃料額の確認訴訟の訴訟物は、当事者が特に期間を限定しない限り、形成権である賃料増減請求権の行使によって賃料の増額または減額がされた日から事実審の口頭弁論終結時までの期間の賃料額であるとした上で、Xは、第一の増額意思表示から前件口頭弁論終結時までの賃料額の確認を求めたものと解されるから、本件訴訟において、Xが前件口頭弁論終結時以前の第二の増額意思表示において増額がなされた旨を主張することは、前訴判決の既判力に抵触して許されない旨を判示し、Xの請求を全部棄却した。

Xは、これを不服として上告受理の申立てをし、受理された。

〔判　旨〕

破棄差戻し。

「借地借家法三二条一項所定の賃料増減請求権は形成権であり、その要件を満たす権利の行使がされると当然に効果が生ずるが、その効果は、将来に向かって、増減請求の範囲内かつ客観的に相当な額について生ずるものである（最高裁昭和三〇年(オ)第四六〇号同三二年九月三日第三小法廷判決・民

集一一巻九号一四六七頁等参照）。また、この効果は、賃料増減請求があって初めて生ずるものであるから、賃料増減請求により増減された賃料額の確認を求める訴訟（以下「賃料増減額確認請求訴訟」という。）の係属中に賃料増減を相当とする事由が生じたとしても、新たな賃料増減請求がされない限り、上記事由に基づく賃料の増減が生ずることはない（最高裁昭和四三年(オ)第一二七〇号同四四年四月一五日第三小法廷判決・裁判集民事九五号九七頁等参照）。さらに、賃料増減額確認請求訴訟においては、その前提である賃料増減請求の当否及び相当賃料額について審理判断がされることとなり、これらを審理判断するに当たっては、賃貸借契約の当事者が現実に合意した賃料のうち直近のもの（直近の賃料の変動が賃料増減請求による場合にはそれによる賃料）を基にして、その合意等がされた日から当該賃料増減額確認請求訴訟に係る賃料増減請求の日までの間の経済事情の変動等を総合的に考慮すべきものである（最高裁平成一八年(受)第一九二号同二〇年二月二九日第二小法廷判決・裁判集民事二二七号三八三頁参照）。したがって、賃料増減額確認請求訴訟においては、その前提である賃料増減請求の効果が生ずる時点より後の事情は、新たな賃料増減請求がされるといった特段の事情のない限り、直接的には結論に影響する余地はないものといえる。

また、賃貸借契約は継続的な法律関係であり、賃料増減請求により増減された時点の賃料が法的に確定されれば、その後新たな賃料増減請求がされるなどの特段の事情がない限り、当該賃料の支払につき任意の履行が期待されるのが通常であるといえるから、上記の確定により、当事者間における賃料に係る紛争の直接かつ抜本的解決が図られるものといえる。そうすると、賃料増減額確認請求訴訟の請求の趣旨において、通常、特定の時点からの賃料額の確認を求めるものとされているのは、その前提である賃料増減請求の効果が生じたとする時点を特定する趣旨に止まると解され、終期が示されていないにもかかわらず、特定の期間の賃料額の確認を求める趣旨と解すべき必然性は認め難い。

以上の事情に照らせば、賃料増減額確認請求訴訟の確定判決の既判力は、原告が特定の期間の賃料額について確認を求めていると認められる特段の事情のない限り、前提である賃料増減請求の効果が生じた時点の賃料額に係る判断について生ずると解するのが相当である。」

なお、本判決には、金築誠志裁判官の補足意見がある。

〔評　釈〕

本判決の結論に賛成する。

一　本判決の意義

本判決は、賃料増減額確認請求訴訟(1)における確定判決の

既判力の客体的範囲の一場面につき、最高裁としての判断を初めて示したものである。もっとも、本判決の中で、いわゆる既判力論が展開されているわけではない。本判決は、既判力の客体的範囲を画する基準となる訴訟物は、処分権主義の下では基本的に原告の意思によって設定されるべきものであることを前提としつつ、その原告の意思が請求の趣旨に必ずしも明瞭に表示されていない場合において、原告の意思の推定に関する考え方としていかなる見解を採るべきかにつき、原審の採用した学説上の従来の多数説とされる見解を否定して、これまで学説で必ずしも自覚的に論じられてこなかった見解に立つことを明らかにしたものである。

すなわち、本件原審は、賃料増減額確認請求訴訟の訴訟物は、原告が特に期間を限定しない限り、「賃料増減の効果が発生した時点から事実審の口頭弁論終結時までの期間における賃料額」という一定の「期間」における賃料額であるとした。これに対し、本判決は、原告が特定期間の賃料額の確認を求めていると認められる特段の事情のない限り、「賃料増減の効果が発生した時点における賃料額」という特定の「時点」における賃料額であるとした。このように、本判決は、特定類型の確認訴訟においての原告の合理的意思解釈の考え方に関する判例として位置づけられるべきものである。

ところで、本判決が採用する見解であるが、後に詳しく検討するように、「賃料増減の効果が発生した時点における賃料額」という確認対象は、確認の利益の点で検討すべきいくつかの問題を内包しており、本判決は、そうした問題に対する最高裁の一定の判断を前提にしていると考えられる。したがって、本判決は、確認の利益についての新たな事例判例としての意義も有する。

二　訴訟物についての諸説と確認の利益

まず、論理的に先行する問題である確認の利益から先に検討する。[2] 金築裁判官の補足意見（以下、「金築補足意見」という）は、賃料増減額確認請求訴訟の訴訟物についての考え方には、①当事者が請求の趣旨において特に期間を限定しない限り、賃料増減請求権の行使により賃料の増額または減額がされた日から事実審の口頭弁論終結時までの期間の賃料額が訴訟物であるという見解（金築補足意見は、これを「期間説」と呼ぶ）と、②当事者が請求の趣旨において特に期間を限定しない限り、賃料増減請求が効果を生じた時点の賃料額が訴訟物であるという見解（金築補足意

見は、これを「時点説」と呼ぶ）の二つがあるとする。[3] このうち、①は、本件原審が採用した見解であり、②は、本判決が採用した見解である。しかし、時点を基準とする考え方としては、「賃料増減請求が効果を生じた時点」のほかに「口頭弁論終結の時点」という考え方も採り得るものと思われる。それどころか、一般に既判力の基準時は事実審の口頭弁論終結の時点であることからすると、むしろ、そのような考え方のほうが自然ともいえよう。そこで、本稿では、「時点説」をさらに二つに分け、金築補足意見がいうところの時点説を「効果発生時点説」と呼び、③当事者が請求の趣旨において別の訴訟物の特定に関する意思を表示しない限り、口頭弁論終結の時点における賃料額が訴訟物であるという考え方を「口頭弁論終結時点説」と呼ぶことにする。以下、これら三つの見解について確認の利益を検討する。

最初に、③の口頭弁論終結時点説であるが、この見解を採る場合（原告が請求の趣旨においてこの考えに基づく訴訟物特定の意思を明示的に表示している場合を含む。以下、①と②についても同じ）には、賃料増減額確認請求訴訟の訴訟物は、現在の法律関係ということになる。したがって、当然に確認の利益が認められる。次に、①の期間説であるが、この考え方に立つ場合、訴訟物は、現在の法律関係と過去の法律関係の両方を含むものとなる。したがって、過去の法律関係であっても確認の利益を認めてよい場合かどうかを検討しなければならない。最後に、②の効果発生時点説の訴訟物は明らかに過去の法律関係であるので、確認の利益を認め得る場合かどうかが検討されなければならない。なお、過去の法律関係に確認の利益を認める際の重要な考慮要素は、過去の法律関係の確定が高い紛争解決機能を有するかどうかであるので、それぞれの考え方に立った場合の紛争解決機能の検討が必要である。

金築補足意見は、効果発生時点説について、次のように述べる。過去の法律関係であっても、それが紛争解決に資するのであれば確認対象とすることが許されるが、いったん定まった賃料額は、別の合意等が認められない限りは継続的に当事者を拘束するのであるから、効果発生時点説を採っても確認の利益は肯定される。そして、賃料増減請求の効果が生じた始点での賃料額に既判力が生じていれば、それに引き続く期間の賃料額に形式的には既判力が及んでいないとしても、同様の理由によって、実質的には既判力としての機能に差異が生じることはない。このように述べて、効果発生時点説に立つとしても、確認の利益は認めら

れるとする。また、期間説についても、効果発生時点説の優位という結論を導く前提としての仮定的な記述ではあるが、現在の法律関係を確認対象として含むから、より問題が少ないとし、紛争解決機能の点でも、既判力の基準時までの期間の法律関係が確定されるので、紛争解決の目的により資するとして、こちらも確認の利益に問題はないとする。

ところで、昭和四五年七月一五日最高裁判決（民集二四巻七号八六一頁）は、大法廷を開いて、過去の法律関係の確認の訴えには確認の利益がないとの立場を墨守してきた従来の判例を変更し、過去の法律関係（当該事件では親子の一方が死亡した時点における身分関係）であっても、「それによって生じた法律効果につき現在法律上の紛争が存在し、その解決のために右の法律関係につき確認を求める必要がある場合」には、確認の利益が認められるとした。また、この判示事項の趣旨につき、大隅健一郎裁判官は、補足意見として、「現在の権利または法律関係の個別的な確定が必ずしも紛争の抜本的解決をもたらさず、かえって、それらの権利または法律関係の基礎にある過去の基本的な法律関係を確定することが、現に存する紛争の直接かつ抜本的な解決のため最も適切かつ必要と認められる場合のあることは否定しがたいところであって、このような場合には、過去の法律関係の存否の確認を求める訴であっても、確認の利益があるものと認めて、これを許容すべきものと解するのが相当である」とする。

これを本判決の事案にあてはめてみると、賃料増減額確認請求訴訟における訴訟物として、現在の法律関係である口頭弁論終結時の賃料額を設定することが、紛争の抜本的解決にとって不適切または不必要と認められる事情があるわけではなく、また、過去の法律関係である賃料増減の効果発生時の賃料額を設定することが、現に存する紛争の直接かつ抜本的な解決のため最も適切かつ必要と認められる事情があるわけでもない。それどころか、賃料増減の効果発生時の賃料額を訴訟物とするよりも、より新しい時点である口頭弁論終結時の賃料額を訴訟物とするほうが、むしろ紛争の直接かつ抜本的な解決のためにはより相応しいといえよう。しかし、他方において、金築補足意見が述べるように、賃料増減の効果発生時の賃料額は通常は継続的に維持されて当事者を拘束し続けるので、たとえ過去の法律関係ではあっても、当事者がこれを確認対象として選択することが違法であるとまではいえないであろう。昭和四五年判決および大隅裁判官の補足意見も、あくまでも同事件

における事実関係を前提として、いわば十分条件を述べているのであって、必要条件とまではいえないのではなかろうか。したがって、過去の法律関係を訴訟物とする効果発生時点説も、過去の法律関係を訴訟物の一部とする期間説も、いずれも、確認の利益を認めてよいと思われる。

確認の利益に関してさらに問題となり得るのは、確認の訴えにおける補充性との関係である。賃料増減額確認請求訴訟における訴訟物の考え方として最も紛争解決機能が高いのは、直近の時点を設定することになる口頭弁論終結時点説であることは明らかである。これに対し、賃料増減の効果発生時の賃料額を訴訟物として設定する効果発生時点説は、その後の賃料額の変化に既判力が及ばないので、紛争解決機能はこれよりも相対的に劣る。しかし、この点についても、前述のように、賃料増減の効果発生時の賃料額は通常は継続的に維持されるので、補充性に反するとして確認の利益を否定するまでのことはない。したがって、やや疑問の余地がないではないが、確認の訴えの補充性との関係でも、効果発生時点説を含む全ての見解について確認の利益は否定されないと解されよう。

なお、賃料増減額確認請求訴訟は、基本となる法律関係である賃貸借契約のうちの賃料額部分のみの確認を求めるものであることも問題となり得る。しかし、法律関係の一部を確認対象とすることは、土地所有権の一部のみに争いがある場合において、その一部のみを対象とする確認訴訟が認められるのと同様に、法律関係の全体を対象とする必要がない場合には、一般に確認の利益があるものと解される。したがって、本件のように、賃貸借契約の存否自体に争いがあるわけではなく、そのうちの賃料額のみに争いがあるときは、賃料額部分のみを対象とすることも適法であると解される[4]。つまり、この点における確認の利益も問題なく認められる。また、賃料請求権は給付請求権であるところ、一般には給付訴訟が可能な場合には給付請求権の確認の訴えは補充性の原則により確認の利益を欠くと考えられるが、賃料増減額確認請求訴訟の当事者間では、賃借人は賃料の支払義務や賃貸人の貸主としての地位等を争っているわけではなく、賃料額が裁判で確定すれば当事者間の任意履行が高い蓋然性で期待されるので、賃料額の確認は、賃料額増減に関する紛争の解決に有効かつ適切な手段であるといえる[5]。したがって、この点についても確認の利益は肯定することができよう。

三　原告の意思解釈の必要性

処分権主義の下では、訴訟物を特定する権限と責任は第一次的には原告にあるので、賃料増減額確認請求訴訟における訴訟物の特定についても、訴えの利益等の適法要件を充足している限り、原告は、期間説、効果発生時点説、口頭弁論終結時点説のいずれの立場で訴訟物を設定することも当然に許される。そして、これらの見解の全てが確認の利益を有すると考えられることは、既に見てきたとおりである。つまり、賃料増減額確認請求訴訟の訴訟物に関する期間説等の各見解は、そのいずれが適切であるかが訴訟物論や既判力論などによって一義的に決定されるべきものというわけではなく、あくまでも請求の趣旨に表示された原告の意思が明確性を欠く場合において、原告の意思を合理的意思解釈で推定する場合の考え方における相違ということになる。

このように、賃料増減額確認請求訴訟における訴訟物をめぐる見解の相違が原告の意思解釈に関するものであることについては、本判決も同様の認識に立っている。もっとも、この点は法廷意見では必ずしも鮮明に示されているとはいえない。わずかに、「賃料増減額確認請求訴訟の請求の趣旨において、通常、特定の時点からの賃料額の確認を求めるものとされているのは、その前提である賃料増減請求の効果が生じたとする時点を特定する趣旨に止まると解され、終期が示されていないにもかかわらず、特定の期間の賃料額の確認を求める趣旨と解すべき必然性は認め難い」と述べている部分が、本件の中心争点が原告の意思解釈に関する議論であるとの法廷意見の認識をうかがわせるのみである。これに対し、金築補足意見は、「訴訟物をいかなる形で設定するかは処分権主義に服するものであるから、第一義的には原告の意思によることになるところ（したがって、原告が期間を特定して賃料額の確認を求めた場合は、確認の利益が認められる限り、適法である。）」と明瞭に述べており、文字どおり、この点に関する法廷意見の見解を補足するものとなっている。

このように、賃料増減額確認請求訴訟の訴訟物をめぐる上述の各見解は原告の意思解釈に関する考え方の対立であるが、こうした議論が必要といえるためには、訴訟物の特定に関する原告の意思が明確性を欠いていることが不可欠の前提となる。そうすると、確認訴訟における訴訟物の特定に関する原告の意思は、主として訴状の請求の趣旨として表示されるので、賃料増減額確認請求訴訟における請求の趣旨の記載とその記載の意味に関する通常の理解がどの

ようなものかを検討することが必要となる。この点につき、賃料増減額確認請求訴訟の訴状における請求の趣旨は、賃料額増減の意思表示の時「から」または「以降」の賃料額の確認を求める記載であることが多く、本件の場合も同様である。このような請求の趣旨の記載における原告の意思であるが、「から」や「以降」とあるので、期間説を念頭に置いていると考える余地もある。しかし、金築補足意見は、賃料額増減の意思表示の時「から」または「以降」という記載は、その日が始点の性格を有することを示しているだけのものと理解すべきであり、原告が期間説を念頭に置いて訴えを提起しているものと理解すべきかどうかは甚だ疑問であるとする。

たしかに、賃料額増減の意思表示の時「から」または「以降」という記載があるだけでは、当該原告が期間説を前提にしているとは即断できない。およそ「期間」というからには通常は始期と終期が必要であるが、一般的に見られる賃料増減額確認請求訴訟でも、本件の場合でも、「から」または「以降」という記載があるのみで、「いつまで」という記載は見られないことを考えると、金築補足意見のように考える余地は十分にあるからである。もちろん、このような記載から効果発生時点説や口頭弁論終結時説が直ちに読み取れるわけでもないが、いずれにしても、請求の趣旨の記載における原告の意思が明確でないとは言い得るであろう。したがって、訴訟物の特定に関する原告の合理的意思の解釈作業が必要ということになる。

四　賃料増減額確認請求訴訟の訴訟物

金築補足意見は、賃料増減額確認請求訴訟の訴訟物については、本件の原審が採用する期間説と本判決が採用する時点説（本稿の呼称では、効果発生時点説）の対立があるとする。

そこで、まず、期間説とされる考え方を見てみると、最も早い時期に自覚的にこの見解を唱えた論者と思われる畑郁夫判事（当時）は、やはり期間説を採った裁判例である大阪高判昭和四九年一二月一六日高民二七巻七号九八〇頁(6)の評釈において、「通常の場合、賃貸人たる原告は口頭弁論終結時点における賃料額だけの確認を求めているのではなく、自分が賃料増額請求権（私法上の形成権）を行使した時点から、特段の事情がないかぎり口頭弁論終結時点まで、そのまま継続している当該増額賃料の確定を全体として求めている、と解するのが、当事者の意思解釈として最も適切であると思われる。換言すれば、原告は過去の一定

時点から既判力基準時としてやむなく画される口頭弁論終結時までの一定の時間的幅をもった期間の賃料額の確認を求めているということができるのであって、右一定期間の賃料額を訴訟物と解することによってこそ賃貸借当事者間の紛争は効果的に解決されると考えられる」と述べている。(7) しかし、このように一定の時間的幅をもった訴訟物を想定しなければならない理由については、確認の対象が賃貸借という継続的な法律関係であることを繰り返し述べられるのみであり、何故に継続的法律関係であれば期間説でなければならないのか（何故に時点説を採ることができないのか）、あるいは、原告が自覚的に時点説を採った場合をどのように考えるのか等についての議論はみられない。なお、畑判事が時点説として措定しているのは、本判決が採る効果発生時点説ではなく、本稿にいう口頭弁論終結時点説である点には注意を要する。これ以外の期間説を採る論考は、前記の昭和四九年大阪高判を特段の説明なく引用するのみであって、期間説採用の理由は特に述べられていない。(8)

次に、時点説（効果発生時点説）であるが、裁判例としては、東京地判平成一一年三月二六日判タ一〇二〇号二一六頁がある。この裁判例は、「本件請求は賃料増額確認請求であるから、その審判の対象である訴訟物は、原告による本件各増額請求の増額効果が発生した時点における賃料相当額であると解される」と述べるが、時点説採用の特段の理由は示されていない。また、学説として時点説を明言するものは、管見の及ぶ限りは見当たらない。(9) こうした中、本判決における金築補足意見は、時点説（効果発生時点説）の採用とその理由をほぼ初めて明確かつ詳細に論じたものといえよう。金築補足意見は、時点説採用の一般的な理由として、①賃料増減額確認請求の理由の有無は、賃料が合意等により定まった時から増減請求時までの事情に基づいて判断され、増減請求後の事情は考慮されないこと、②請求に対する判決の主文において、賃料額を確認した期間の終期として口頭弁論終結日が記載される例はないが、確認判決において確認された内容の基本的な要素が明示されないというのは通常あり得ないことの二点を挙げる。これらは、①にしても②にしても、直接的には裁判所サイドの一般的な意識や慣行を述べたものであり、処分権主義の下で訴訟物を特定する権限と責任を有する原告の意識や慣行を述べたものではない。しかし、善解すれば、このような意識や慣行が裁判所サイドにあるとすれば、原告を含む当事者サイドにおいても、通常は同様の意識や慣行の下に賃料増減額確認請求訴訟を行うであろうことから、原告の

合理的意思解釈としても、これらの考慮ファクターが妥当するという趣旨であろう。

なお、本判決の法廷意見は、「賃貸借契約は継続的な法律関係であり、賃料増減請求により増減された時点の賃料が法的に確定されれば、その後新たな賃料増減請求がされるなどの特段の事情がない限り、当該賃料の支払につき任意の履行が期待されるのが通常である」ので、「賃料増減額確認請求訴訟の請求の趣旨において、通常、特定の時点からの賃料額の確認を求めるものとされているのは、その前提である賃料増減請求の効果が生じたとする時点を特定する趣旨に止まると解され、終期が示されていないにもかかわらず、特定の期間の賃料額の確認を求める趣旨と解すべき必然性は認め難い」との部分が合理的意思解釈の部分と思われるが、時点説（効果発生時点説）の積極的な論拠は示されていない。

ちなみに、金築補足意見は、期間説の難点として、③賃料減額確認請求訴訟中に増額請求がされたような場合には、遮断効を避けるための反訴の提起を許さざるを得ないことになれば、審理の長期化要因となることは避けられないのに対し、時点説（効果発生時点説）は、新たな増減請求がされても、特段の措置を講ずることなく別訴にまわすことができるので、審理の複雑化を避けることができること、④賃料増減額確認請求訴訟は調停前置であるが、最初の増減請求の結果の賃料額が決まらない限り、新たな増減請求について調停を進めることは困難であろうことから、前記の反訴等については調停前置が機能しないおそれがあることを挙げている。しかし、これらの議論は、いずれも不適切である。まず、③については、時点説（効果発生時点説）はあくまでも過去の法律関係の確認であり、それにもかかわらず確認の利益が認められるのは、普通は効果発生時点の賃料額が継続的に維持されているので、効果発生時点の賃料額の確認が現在の紛争の解決をもたらすからにすぎない。これに対し、賃料減額確認請求訴訟中に増額請求がされたような場合は、既にその前提が崩れているのであるから、これによって直ちに確認の利益が失われることはないとしても（理論的には、直ちに確認の利益が失われるという見解もあり得よう）、原告による訴えの変更または被告による反訴をもって現在の法律関係の確認がなされることが（後述のように、裁判所が訴えの変更および反訴を釈明することも考えられよう）、むしろ望ましいのであり、少なくとも③をもって期間説の難点とは言い難い。また、④についても、調停前置主義は厳格なものではなく、訴え

提起後の付調停も可能であるし（民調法二四条の二第二項第一文）、受訴裁判所の判断で付調停を省略することも許される（同条同項第二文）のであるから、調停前置主義の墨守よりも、より紛争解決機能の高い法律関係を確認対象に据えることの方が重要である。したがって、やはり説得的な議論とはいえない。

賃料増減額確認請求訴訟における訴訟物特定に関する原告の合理的意思を一般的に（本件の個別事情は後に検討する）考える場合、その意思解釈のためのファクターは、主として訴状の請求の趣旨の記載と当事者の暗黙の了解ないし意識に求めざるを得ない。そのうち、請求の趣旨の記載については、既に述べたように、一般には賃料額増減の意思表示の時「から」または「以降」という記載があるだけであり、これが期間説を前提にしているのか、それとも時点説（効果発生時点説）を前提に単に始期を説明しているのかは、いずれとも解釈することができる。しかし、これも既に述べたところであるが、およそ「期間」であれば終期が必要であるところ、一般には終期に相当する記載は見られないので、時点説（効果発生時点説）と見る余地は十分にある。また、当事者の暗黙の了解ないし意識であるが、金築補足意見は、「実務は、常に意識的ではないかもしれないが、賃料増減請求が効果を生じた時点の賃料額が訴訟物という考え方……の下に運用されていることが多かったのではないかと推察される」と述べている。これらを併せ考えると、原告の合理的意思解釈としては、ひとまず時点説（効果発生時点説）をベースにしつつ、当該事案における当事者や裁判所の訴訟活動等を踏まえて総合的に判断すべきであるものと解される。

五　本件事案の分析と本判決の評価

本件は、前件訴訟の被告であるXが、賃料増額の意思表示（第一の増額意思表示）をするとともに、当該増額請求によって増額された賃料額の確認を求める反訴を提起し、その第一審が係属中に、賃料をさらに増額する旨の意思表示（第二の増額意思表示）をしたという事案である。そして、その際に、Yから、第二の増額意思表示に基づく賃料額の確認請求を前件訴訟の対象とすること（訴えの追加的変更）は、訴訟手続を著しく遅滞させることになるとして、裁判所の訴訟指揮により、別訴を提起するよう促すことを求める旨を記載した上申書が提出された。これを受けて、裁判所がどのような訴訟指揮をしたのかは判然としないが、いずれにせよ、結局、原告から、第二の増額意思表示に基

づく賃料額の確認請求が追加されることはなかった。このような経緯から推測すれば、本件においては、金築補足意見が述べているように、両当事者も裁判所も、第二の増額意思表示の事実が、別訴において、期間説に基づいて前訴判決の既判力によって遮断されるなどとは、およそ考えてはいなかったであろうと思われる。したがって、本件事案では、当事者の合理的意思は時点説（効果発生時点説）によって推定することが妥当である。

もっとも、こうした分析と評価は、あくまでも本件の事案に関してのものである。処分権主義の下では訴訟物の設定は一義的には原告の専権である以上、原告は、賃料増減額確認請求訴訟において、期間説または効果発生時点説のいずれを選択するのも自由であるし、さらには、本稿にいう口頭弁論終結時点説を選択することも可能である。そして、本件のように、訴訟係属中に第二の増額または減額の意思表示があったときについては、直近である第二の増額または減額を判決に反映させて現在の紛争を直接的かつ効果的に解決するためには、口頭弁論終結時点説こそが最も適切であるといえよう[10]。したがって、裁判所は、事案に応じて相当と認められる場合には、原告に対する訴えの追加的変更[11]の釈明または被告に対する反訴の提起の釈明を行うことこそが、むしろ望まれる訴訟指揮ではないかと考えられる[12]。

（1）借地借家法は、「借賃の額の増減を請求することができる」として「請求」の語を用いているが、その権利としての性質については、学説上は、形成権説と請求権説がある。判例は、最判昭和三二年九月三日民集一一巻九号一四六七頁において形成権説に立つことを明らかにした。

（2）適正な増減額について当事者間に争いがある場合は、その相当額は裁判所が定めるが、これは既に客観的に定まっている増減額を確認するものにすぎない。つまり、増減請求は、その請求の時点から既にその効力を生じているものと解されている。したがって、賃料増減額確認請求訴訟は、通常の確認訴訟である。

（3）形成権説によれば、実体法上の形成権の効果が発生するのは、一般に形成権を行使する旨の意思表示が相手方に到達した時点と解されている。これに対し、金築補足意見が、時点説の定義として、「賃料増減請求の意思表示が到達した時点」ではなく、「賃料増減請求が効果を生じた時点」としている。これは、賃料増減請求がなされる場合には、賃料額を算定する上での便宜上、翌月初めに効果発生との意思で形成権が行使されるのが普通であり、そのような効果発生の時点を付した意思表示も有効と解されること

から、あえて「効果を生じた時点」としたものと思われる。勅使川原和彦「本件判批」平成二六年度重要判例解説（ジュリ一四七九号）一三八頁参照。

（4）越山和広「本件判批」新・判例解説 Watch 民事訴訟法№四九（二〇一四年）三頁参照。

（5）平澤雄二「賃料額の確認を求める訴え―その訴えの利益と機能的側面からの一考察」判タ三六三号（一九七八年）五一頁、廣谷章雄編著『借地借家訴訟の実務』（新日本法規・二〇一一年）二五五頁〔森鍵一〕等参照。

（6）正面から賃料増減額確認請求訴訟の訴訟物として期間説の採用を明言する裁判例は、公刊されたものとしては、これのみのようである。

（7）畑郁夫「判批」民商七四巻一号（一九七六年）一六六頁。

（8）藤田耕三＝小川英明編『不動産訴訟の実務〔第七版〕』（新日本法規・二〇一〇年）七二五頁〔稲田龍樹〕、廣谷・前掲注（5）二五四頁〔森〕参照。

（9）勅使川原・前掲注（3）一三八頁は、山下寛ほか「賃料増額請求訴訟をめぐる諸問題（下）」判タ一二九〇号（二〇〇九年）五七頁を時点説とするが、同論文の当該箇書は、訴状の記載事項について述べているだけであり、また、「賃料増減請求の対象となる期間の始期」および「賃料増減請求の対象となる期間の終期」という言葉からは期間説を採るようにも見える。いずれにしても、期間説または時点説のいずれかを論じるものではない。

（10）越山・前掲注（4）四頁は、賃料増減額確認請求訴訟の存在意義である任意履行を期待できる機能を十分に発揮させるためには、最も新しい段階である口頭弁論終結時を基準時点とした確認判決を行い、それを当事者間の紛争解決基準としなければならないはずであるという。

（11）訴えの交換的変更でもよい場合もあろうが、将来、第一の意思表示以降の未払賃料を請求する別訴の可能性が考えられる場合には、第一の意思表示に基づく増額または減額の結果としての賃料額を既判力で確定しておく必要があり、その場合には追加的変更が望ましいことになる。

（12）これらはいわゆる積極釈明であるが、確認訴訟の訴訟物として本来は例外的であるべき過去の法律関係に加えて現在の法律関係を訴訟物として追加することを促すものであり、裁判所の中立性や公平性を損なうものではないと解される。

三木 浩一