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

Title	債権者の明確な受領拒絶 (二) : 賃料増額紛争判例による遅滞要件の検証
Sub Title	Die entschiedene Annahmeverweigerung des Gläubigers (2)
Author	北居, 功(Kitai, Isao)
Publisher	慶應義塾大学法学研究会
Publication year	2001
Jtitle	法學研究 : 法律・ 政治・ 社会 (Journal of law, politics, and sociology). Vol.74, No.7 (2001. 7) ,p.21- 58
JaLC DOI	
Abstract	
Notes	論説
Genre	Journal Article
URL	https://koara.lib.keio.ac.jp/xoonips/modules/xoonips/detail.php?koara_id=AN00224504-20010728-0021

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.

債権者の明確な受領拒絶（二）

――賃料増額紛争判例による遅滞要件の検証――

北居　功

一　はじめに
二　契約否定類型
1　債権者の明確な受領拒絶と弁済提供の要否
（1）判　例
（2）学　説
（3）私　見
2　受領拒絶の撤回
（1）判例および学説
（2）小　括
3　債務者の明確な履行拒絶と同時履行の抗弁権
（1）判　例
（2）学　説
（3）小　括
4　小括……（七四巻六号）
三　増額請求類型
1　賃料増額請求権と解除の制限
（1）賃料増額請求権制度改正の経緯
（2）「相当賃料」の基準
（3）小　括……（以上本号）
2　債権者の受領拒絶と過大催告
（1）判例および学説
（2）小　括
3　債権者の明確な受領拒絶と供託
（1）提供と供託の関係
（2）賃料増額請求事例と供託法理
4　小　括
四　おわりに……（七四巻八号）

三　増額請求類型

1　賃料増額請求権と解除の制限

(一)　賃料増額請求権制度改正の経緯

旧借地法、旧借家法および借地借家法は、賃貸借契約締結後の一定の事情変更により賃料額が不相当となったときは、当事者に将来に向けて賃料額を増額あるいは減額することを請求できると定めている（旧借地法一二条一項・旧借家法七条一項・借地借家法一一条一項・三二条一項）[1]。一般にこれを賃料増減額請求権と呼ぶが、この権利は請求権ではなく形成権と理解されてきた。そのため、当事者の一方、ここではとりわけ賃貸人が賃料増額請求権を行使した場合に、それが上掲諸規定の要件を充足するときには、その行使時点から賃料が相応に増額されることとなる。ここで、賃借人がその要求に応じて賃料の増額に応じれば問題はないが、賃借人が増額に応じない場合には最終的に裁判によって具体的な増額金額が定められることとなり、それまで賃借人は増額された賃料の支払期日から履行遅滞となる。あるいは賃借人が未だ紛争が継続中でも履行遅滞に基づく損害金支払の義務を免れるために賃料を提供するとしても、増額金額がいくらとなるかは紛争が最終的に決着するまでは判明しないため、事実上債務者が増額賃料額に適合する金銭額を提供することは不可能である。場合によっては、賃料不払いが長期間にわたって継続すると、賃貸人が契約を解除することさえ認められ得る。しかし、とりわけ昭和二〇年代から四〇年代にかけて下級審裁判所は、増額請求が認められ金額が裁判で確定される場合に、賃借人の債務不履行に基づいて賃貸人が契約を解除することを制限する多様な努力をしていた[2]。

まず、賃貸人の増額請求後に賃借人が従前額の提供ないし供託しかしていなくても、賃借人が債務不履行に陥らないとする一群の判決がある。そもそも賃料増額請求権は形成権ではなく請求権であって、賃借人に増額につ

いての承諾義務を生じさせるものであるから、その効力は請求権行使時まで遡ることはなく、承諾に代わる判決の確定時に弁済期日が到来するとして、形成権構成の難点を理論的に克服しようとする判決がある。[3] しかし、多くの判決は賃料増額請求権が形成権であることを前提として、増額賃料を支払わない賃借人がなお債務不履行にならないとする論理を模索する。増額請求にかかる適正賃料額と賃借人の提供額との差額が僅少であるため、提供額を有効とする判決がある。[4] 一般に債務額との差額が僅少な提供・供託は信義則上有効な提供・供託とされることから、この法理がここに適用されているとみることができよう。[5] また、増額請求を主張しその増額額を固執する賃貸人の態度には適正額の受領を拒絶する意思が明確であるとして、従前額を供託した賃借人には債務不履行はないとした判決がある。[6] この判決が先に見た債権者の明確な受領拒絶の場合における提供なくとも債務不履行が免責されるとする法理に依拠することは明らかである。もっとも、この法理が妥当するのは、仮に適正賃料が提供されたとしても債権者がそれに応じない意思が明確でなければならない場合であるから、従前額の提供・供託を前提として債権者の明確な受領拒絶を認定する判断は、普遍性を必ずしも有するとはいえないであろう。なお、増額請求に基づく賃貸人の賃料支払催告が裁判によって確定された適正賃料額を上回る額となる場合に、それを過大催告として無効とし、それに基づく契約解除も無効とする判決がある。ここでも単に催告が過大であることから直ちに催告およびそれに基づく解除請求を無効とするのではなく、過大催告をめぐる事情から債権者の受領しない意思を確認することによって催告および解除の効力を否定するのが判例である。したがって、債権者の明確な受領拒絶の法理と深く関係することとなるが、これについては後述する。[7]

これらに対して、賃借人の債務不履行を前提としつつも、解除を制限する判決がある。一つは、賃貸人が受領を拒絶することにより結局債務者側に帰責性がないとして解除要件を充足しないとする判決がある。[8] しかし、比較的多くの判決が示すのは、賃借人の従前額の提供ないし供託が債務不履行となるとはしつつも、信義則によっ

て賃貸人の解除を制限する方向である。ここには一方で、賃貸人側の信義に反する事情を取り上げて、解除請求を信義則に基づいて制限する論理を展開する判決がある。[9] 他方で、従前額等の提供・供託などが原則として解除原因とはならず、むしろ信義則に基づいて解除制限が正当化されるとの判断をする判決もある。賃借人が相当な賃料を弁済する場合に「それが著しく信義に反し賃貸借の存続を困難ならしめる特別の事情がないかぎり賃貸借解除の事由とはならない」として、賃借人側の信義則違反を例外的に拾い出す判決がその典型といえよう。[10] これは、従前額の供託行為に諸般の事情から信義則に照らして解除権を認めるのが相当と判断される必要を摘示する判決[11]や、賃借人が従前の額を提供しても「無理からぬ」とする判決[12]、信義則に基づいて従前額の供託を有効とする判決[13]等とも共通する論理であろう。さらに、賃貸借契約における信頼関係を基礎に、従前額等の供託などが契約解除を認めるに足る信頼関係を破壊するとはいえないとして、解除権を制限する判決がみられる。[14]

これらに対して、形成権行使として発生した増額賃料支払義務の不履行として賃貸人の解除請求を肯定し、あるいは供託の効力を否定する一群の判決もある。増額請求があったにもかかわらず漫然と従前の賃料を提供・供託するだけでは債務不履行責任を免れないとする判決がある。[15] あるいは提供ないし供託額が著しく低額であるとして賃借人の債務不履行責任を認める判決もある。[16] そうした中で注目されるべき論理は、賃貸人の増額請求について賃借人が漫然と従前額を提供・供託する行為を非難し、あるいは独自の判断で相当と判断する賃料を提供・供託することを非難するものであり、賃借人に一定の調査義務を課して相当賃料を判断すべきとする判決、[17] あるいは一定の客観的な資料に基づいて相当額を提供・供託すべきであるとする判決がある。[18] 反面で、賃借人が一定の相当賃料の調査をしたことから賃借人の債務不履行責任を免責しあるいは解除を制限する判決もみられる。[19]

最高裁判所は、賃料増額請求権が形成権であって増額の意思表示が賃借人に到達した時点からその効果が発生し、裁判所はすでに発生している増額の範囲を確認するにすぎないとして請求権構成を明確に否定しつつ、その

結果論理的に導かれる賃借人の増額賃料支払義務の不履行に基づく賃貸人の解除請求を肯定する判断を下すこととなった。そのリーディングケースは次の判決である。

【21】最（三）判昭和三二年九月三日民集一一巻九号一四六七頁

昭和二二年九月にXはビルの一室を期間の定めなく事務所用にYに対して賃料月額一八〇円で賃貸していたところ、昭和二五年に地代家賃統制令が改正されて事務所への適用が廃止されたため、同年八月にXはYに対して賃料月額二七九五円に増額する旨の請求をした。その後昭和二六年四月に賃料を四三二円とする旨の合意が成立したが、Yが増額請求に応じないため、Xは昭和二六年八月に延滞賃料の支払いとそれがない場合の契約解除の意思表示を行ったところ、Yは昭和二六年八月に同年五月分から八月分までの賃料として月額四三二円の割合の金員を供託した。そこでXは、延滞賃料の支払いと解除に基づく事務所の明渡を求めた。一審はXの請求を認容したためYが控訴したが、東京高等裁判所は、賃料増額請求に係る適正賃料額は昭和二五年八月以降二〇七九円であると認定し、Yは増額されてもやむを得ないと考えつつも相当賃料額を調査もせず、従前の賃料額が相当ではないと意識しつつもそれを供託したのであって、その額は相当賃料額に比して著しく低額であることから、「たとえ、値上請求に関し当事者間に相当賃料の額について争いがあったとしても、賃借人たるYにおいて、客観的相当賃料について調査を尽くした上、相当賃料と判断した金額を供託」するのでなければ、Yの供託はXの解除の効力に何らの支障ももたらさないとして、Yの控訴を棄却した。そこでYは、地代家賃統制令の適用がない建物について増額請求がなされ、それについて争いがある場合には、従前の賃料額についてのみ催告の効力があるとして上告した。しかし、最高裁判所は、以下のように述べてYの上告を棄却した。

「借家法七条に基づく賃料増減請求権は、いわゆる形成権たるの性質を有するものであるから、賃料増減請求の意思表示が相手方に到達すれば、これによって爾後賃料は相当額において増減したものといわなければならない。ただ増減の範囲について当事者間に争ある場合には、その相当額は裁判所の裁判によって定まるのであるが、これは既に増減の請求によって客観的に定った増減の範囲を確認するに過ぎないのであるから、この場合でも増減請求はその請求の時期以

後裁判により認められた増減の範囲においてその効力を生じたものと解するを相当とする（大審院昭和七年一月一三日判決、民集一一巻一号七頁参照）。また金銭債務の履行遅滞については債務者に故意または過失のあったことを要するものでないから、増減の意思表示が到達した後は客観的に定まった相当賃料の全額について賃料支払期限到来のときから債務者は当然履行遅滞の責を負わなければならない（大審院昭和一七年一一月一三日判決、民集二一巻一八号九九五頁参照）。しからば、右と同趣旨の下に、Xの催告による本件室賃貸借契約解除の効力の発生を肯認した原判決は正当であって論旨は理由がない。」。

本判決は旧借地法一二条の地代増額請求権を形成権と判示した大審院昭和一七年判決を引用しつつ[20]、旧借家法七条の家賃増額請求権も同様に形成権である旨を確認した判決としての意義を有する[21]。もっとも、増額請求権が形成権とされることにより賃借人が容易に債務不履行責任を負う羽目に陥る事態が生じることとなるが、学説はそれに対して一定の対応を考案する。稲本教授は、大審院昭和一七年判決は賃貸人が賃借人に遅延賠償を求めた事案であり、そこで四一九条が適用されることにはもとより問題はないものの、本件の如く解除請求がされる場合には四一九条の特則をそのまま適用して、賃貸人からの無過失の解除請求を認めることに問題があるとされる[22]。いうまでもなく、賃料増額請求権が形成権である点についてはすでに学説上も異論が唱えられ、裁判による増額請求の確定までその効果が発生しないと理解すべきことが有力に主張されていた[23]。しかし、それでは裁判が確定するまでは増額あるいは減額の効果を当事者が享受できないこととなるため、一般的に訴訟遅延による不利益を当事者の一方が負担しなければならないとすることが事情変更法理の一種である増額請求権の性質と相容れないものと理解されてきた[24]。したがって、形成権構成を前提として賃貸人の解除請求を制限する方向で、信頼関係破壊法理による制限の方向が示唆されることとなる[25]。

この判決の論理は、その後の最高裁判決にも踏襲されていった。[26] これに対して、学説には信頼関係破壊法理による解除権制限を示唆し、[27] あるいは賃借人による従前額の供託に基づいて賃貸人の解除権を信義則により制限する方向の定着を示唆するものがある。[28] もっとも、これら最高裁判所判決は原審が賃貸人の解除を有効と判示した事案での賃借人の上告を棄却する際に、賃借人が上告理由として増額請求権の法的性質を争った点に答えたものにすぎず、実質的に原審の解除の有効判断を覆すものではなかった。[29] この点で、次の最高裁判決も従来からの最高裁の態度を引き継いだにすぎないものとも評価できる。

【22】 最（二）判昭和四〇年一二月一〇日民集一九巻九号二一一七頁

大正七年八月頃にXはその所有の建物をYに賃料月額二六円で賃貸したが、さらに昭和一〇年五月に別の建物をYに同じ条件で賃貸したところ、Yはその二戸の建物を改造して一戸とし薬局および歯科医院を営み、さらに昭和二八年から三二年頃までYは不動産周旋業を営んでいた。地代家賃統制令の施行とともにXは賃料をその所定の額と定めて支払を受けてきたが、昭和二五年の統制令改正により当該建物はその適用をはずれていた。XはそのためYに対して賃料の増額を交渉したがYがこれに応じないため、統制令に従った昭和二八年以降の賃料分を応急的に清算する意味でさしあたり受領したところ、昭和三〇年四月からは月額五二二〇円の賃料支払を受けたこととなった。そこでついに、昭和三〇年九月にXは賃料を月額一万八五六一円に増額する旨の意思表示をした。しかし、Yがこれに応じず同年八月から昭和三一年八月までの賃料を延滞したため、Xは同年九月に増額賃料の支払いとそれがない場合の契約解除を請求したが、Yはその催告期間内に従前の賃料額を供託した。

一審は、増額請求にかかる相当賃料を月額一万七〇〇〇円と確定し、Yは従前の賃料額を供託したが増額賃料額について履行遅滞となっておりXの解除は有効であるとした。そこでYが控訴したところ、原審は相当賃料額を一万二〇〇〇円と確定し、「債務者は、自己の責任において相当賃料額を算定して提供すべきであって、ただその誤差は免れない

ところであるから、その算定提供額が当時の客観的相当額に比し信義則に照らして概ね相当であれば債務者として執るべき途を守っているものと認められるのであって、ただ単に従前の賃料額を供託したのみではその増加額の差が僅少である場合又は賃料減額紛争の場合を除き、増額請求権の否認を表明し、債権者に挑戦するの態度を示すものと解されても致方なく、増額請求が正当である事情の存する場合には右は到底債務の本旨に従ったものということはできない。尤も賃借人において何等増額原因がなく従前賃料以外に支払義務がないことを確信する場合にはその賃料額のみを提供、供託することは随意であるが、右確信が後日の裁判により誤りであったことが明らかとなったときは右の信念に基づく行為といえども法の保護を受け得ないものであって、この意味において一種の危険を賭すものであるが、市民生活関係においては各人が各自理性と計算に基づき行動すべき反面、右自主的行為の結果と責任を甘受すべきものであることは、市民生活関係を通ずる原理であって、営業店舗の賃貸借関係において、右の原理の適用を抑制すべき根拠となる事由は何も見出すことはできない。」として、Xの解除請求を認容した。そこでYは、賃料増額請求権が形成権であるとしても裁判係属中は従前の額を提供するほか途はなく、客観的に認識できない増額額の提供がないために債務不履行責任を負うとするのは酷であるなどを理由に上告したが、最高裁判所は、以下の理由でYの上告を棄却した。

「所論は、本件のように賃料増額請求権の行使の効果に争がある場合には、賃料増額請求の当否およびその額が裁判によって確定するまでは相手方において増額賃料を支払う義務はないといい、また、裁判によって適正な増額が確定するまでは相手方はその増額の範囲を知りえないのであるから、その間に増額賃料の請求があっても債務額が判らない債務を履行するに由ないから、債務不履行責任を負うことはないというが、増額請求権の行使によって適正額の増額の効果が生ずるのは、増額請求の意思表示が相手方に到達した時であって、裁判によってはじめてその額が創設的に定まるのではない。すなわち、増額請求権の行使によって客観的に定まった適正な増額の範囲を裁判によって確認するに過ぎないのである。従って、右増額請求を前提とする賃料の催告を受けた場合、適正額に比して催告額が過大なため催告の無効をきたすことのないと認められる本件事実関係のもとでは、債務者は本来適正額の増額分をもって提供すべき義務があるのであるから、従前の賃料額と裁判によって確認された適正額との差額が僅少であるとかその他信義則上債務の

本旨に従った履行の提供と見られるような特段の事情がある場合を除いて、債務者が従前の額をもって相当であると考えた場合でも、従前の賃料額の提供のみでは債務の本旨に従った履行の提供といわれないものと解する。そして、原審の認定によれば、本件においてYは、Xからの賃料増額の交渉または請求に対して、すでに本件家屋の賃料が地代家賃統制令の適用を除外されており、しかもY代理人の依頼により相当賃料額の鑑定がなされているに拘らず、右鑑定額を相当賃料として提供することもなく、従前の統制賃料額のみを供託したものであるというのであるから、これをもって債務の本旨に従った履行の提供とは見られないとした原判決の判断は相当である。」。

本判決は、結論として賃貸人の解除請求を認めているが、賃貸人の解除が制限される特段の事情に言及している点で、それまでの学説の判例批判を受け入れていると評することができよう。[30] 本件では、賃借人が二年以上賃料の支払いを怠っている事実、地代家賃統制令の適用がはずれたのを契機とした増額請求で大幅な増額が認められることが予想されること、賃借人側が相当賃料の鑑定を行っているにもかかわらず鑑定賃料の提供もしていない事実、賃借人が不動産斡旋業者であり相当賃料を業務上知りえたはずであるという事実に照らしてみれば、賃貸人の解除請求が認められる結論も不当とは言えないであろう。[31] こうした事実に基づいて原審が自己責任という市民法原理を説くことも理解できるのであるが、それでもなお「賃借人には不当に酷な判決」と酷評する見解が一方にあるのも、[32] 従前の解除制限に対する下級審および学説の展開を跡づけるとき頷けるであろう。しかしながら、その後も最高裁判所は、賃料増額請求権に関する同様の形成権構成に依拠して賃借人からの上告を棄却し続けたのである。[33]

こうした論理とは別に、賃貸人の解除権の当否自体を争点とする最高裁判決が登場する。すでに、賃貸人の解除権を権利濫用などによって制限すべきとの上告理由に対しても原判決に違法はないとして上告を棄却する判決

もあったが[34]、さらに、賃借人の増額賃料の不払いを信頼関係の破壊とした原判決を支持する判決も現れた[35]。この論理を踏襲して、原審が下した信頼関係を破壊するに足りないとした賃貸人の解除制限を支持するのが、次の最高裁判決である。

【23】最（一）判昭和四九年七月二二日金法七三一号二九頁

Xはその所有する土地をYに賃貸していたが、昭和四一年三月に当時月額一万二〇〇〇円であった賃料を月額一万六八〇〇円に増額する旨の請求を行った。その後昭和四四年四月二八日に、XY間で昭和四二年以降の地代を月額一万五六八〇円とする旨の調停が成立したが、増額分の履行期について合意されていなかったため、昭和四四年五月にXはYに対して地代増額分の支払いを催告し、その支払いの遅延を理由に契約の解除を主張した。原審は増額地代の支払債務は期限のない債務であるとしたためXは上告したが、最高裁判所は、以下のような理由で本件上告を棄却した。

「土地の賃貸人から賃借人に対して賃料増額請求がなされた後、これを契機として申し立てられた賃料増額に関する調停において、右請求の日以後の賃料について増額が合意されたときは、特段の事情のないかぎり、賃借人において右増額分も本来は旧賃料とともに支払われるべきであったことをも認めたものであって、その履行期はすでに過ぎていると解するのを相当とするから、増額分の支払につき調停において履行期の合意がなされなかったときは、即時その履行期が到来するものというべきである。そうすると、本件において、右増額分支払債務の履行期は調停の成立した昭和四四年四月二八日であり、右債務を期限の定めのないものとし、Xがその催告をした昭和四四年五月二日に始めて履行期が到来したとする原審の判断は違法といわなければならない。しかしながら、右履行期が昭和四四年四月二八日に到来していたことを斟酌しても、原審の適法に確定した事実関係のもとにおいて、Yの本件債務の履行遅滞が、賃貸人と賃借人間の信頼関係を破壊するようなものではないとして、Xの本件賃貸借契約の解除は権利の濫用で無効であるとした原審の判断は正当として是認することができる。」。

この判決では、すでに下級審が賃借人の増額賃料支払債務の不履行にある事実を前提になお賃貸人の解除請求を否定する一つの試みとして提示していた論理を、最高裁判所が追認する形となっている。賃貸借契約におけるいわゆる信頼関係破壊の法理が様々な場面で債務不履行解除を制限するように認められていく中で、増額請求権の場面にもその論理が敷衍されることが確認されたと評しうるであろう。もっとも、この判決に先立つ昭和四一年に、旧借地法・借家法が改正され増額請求に基づく解除は立法的に制限されることとなったため、この判決の意味はさして大きくないようにも映るが、実は決して意味がないわけではないことは、後にみるとおりである。

以上のような紛争状況に対して、昭和四一年に旧借地法および旧借家法が改正されて、旧借地法一二条二項、旧借家法七条二項が新設され、この趣旨が借地借家法一一条二項および三二条二項に受け継がれることとなった（本稿ではこれらを纏めて「旧借地法一二条二項等」と表記する）。これらの規定によれば、増額請求をめぐる協議が調わない場合に[36]増額を正当とする裁判が確定するまでは、賃借人による「相当と認める賃料」の支払で足りるとされている。ところが、この「相当と認める賃料」とはいかなる程度の額を具体的にいうのかが、判例・学説上問題とされてきた。

もっとも、賃貸人が増額請求をする場合は従前の賃料額に不満を有するからであり、これに対して賃借人との間で協議が調わないというのは、賃借人側も増額請求を不満とするからである。この場合、賃借人が従前の賃料額を提供しても、そもそも賃貸人はその受領に応じないことが多いであろう。[37]賃借人が供託におよぶ事案はそれを意味する。従って、賃貸人の受領しない意思が明確な場合に該当するかに見えるが、その前提には賃借人が債務の本旨に従った弁済の提供をしたとしても賃貸人がそれを受領しないという因果関係が認められなければならない。賃借人が従前の賃料を提供しても増額請求が最終的に認められる場合には、それは債務の本旨に適った弁

済の提供とはならないのである。そこで、問題となるのは遅滞責任を防止ないし滌除するための賃借人の方策であり、原則論からすればあくまで債務の本旨に適った提供が必要となる（四九二条）。しかし、それがなくても賃借人の債務不履行責任を一定の範囲で免責し、賃貸人が債務不履行に基づく解除を主張できないとするのが、旧借地法一二条二項、旧借家法七条二項およびそれを受け継ぐ借地借家法一一条及び三二条の各二項である。

問題は、賃借人が賃貸人の解除請求を排斥できる要件となる「相当ト認ムル地代又ハ借賃」（旧借地法一二条二項）、「相当ト認ムル借賃」（旧借家法七条二項）、「相当と認める額の地代等」（借地借家法一一条二項）および「相当と認める額の建物の借賃」（借地借家法三二条二項）、すなわち、いわゆる「相当賃料」がいかなる基準で判断されるべきかである。この点について、借地法および借家法の改正経緯を簡単にみてみよう。[38]

昭和四一年の改正に至る旧借地法・借家法の改正問題がはじめて取り上げられたのは、昭和三二年五月の「借地借家法改正の問題点」であったとされている。そこでは、地代の増減請求について以下のような解決指針が提案されている。

> 地価の変動その他地代決定の基礎になった事情に変更を生じた場合における地代の増減については、ほぼ現行法どおりとし、ただその決定は、当事者の合意ある場合を除き、裁判によるものとするのが適当ではないか。

地代の増減について裁判所に請求できるとして、従来の裁判外による意思表示によって直ちに増減の効力が発生するというのではなく、裁判所が増減を判断することによりこの時点から増減額請求権の効力が発生するとされた。[39] これに対して、協議の余地を残すことを前提とすべきとの意見もあったが、大方の賛同を得たようである。[40]

九　地代の増減について

これ以降、昭和三四年一〇月に公表された「借地借家法改正要綱試案」[41]、それを基本的には踏襲しつつ当事者の協議を強調する昭和三五年七月の「借地借家法改正案要綱」[42]に至るまで、裁判による増減請求の効力発生という解決方針が維持された[43]。

しかしながら、この昭和三五年の改正案要綱は旧借地法・借家法の全面改正に対する時期尚早論の前に頓挫し、法制審議会は昭和三七年以降旧借地法・借家法の部分改正へと向かうこととなった[44]。その成果として公表されたのが、昭和三九年二月の「借地借家法改正案要綱」であった。この改正案要綱では、次のような規定が提案されている。

第一　借地関係　三（地代借賃増減請求の場合の特則）

地代又は借賃の増減請求を受けた者がその請求に異議がある場合には、増減の額につき合意が成立し、又はその額が裁判上確定するに至るまで、従前の地代若しくは借賃を超える額の支払を留保し、又は従前の地代又は借賃の仮払を請求することができるものとする。

この規定の内容は借家関係でもそのまま提案されている（第二借家関係一借賃増減請求の場合の特則）。ここでは、裁判上の増減額確定による効力発生という方針を改め、従前賃料額の支払による解除権排除が目指されている。立法資料に必ずしも明言はされていないが、恐らく当事者の協議による増減額の確定を前提として、当事者の協議が調わない場合に裁判確定までの間従前額の支払いで足りるとするのである。この基本方針に沿って昭和四一年三月に「借地法等の一部を改正する法律案」が成立し、旧法と同一の条文が第五一回国会へ提出されることとなった。この規定の趣旨について、新谷正夫政府委員（法務省民事局長）は次のように説明する[45]。

第一二条の改正につきましては、本条による地代または借賃の増減請求がありました場合の法律関係を明確にするものであります。

第二項の新設の規定でございますが、本条の第一項の規定によりまして地代または借賃の増額の請求がありました場合には、当然地代または借賃が適正額まで増額されるのでありますが、その適正額について当事者間に争いがありますときは、増額に関する判決が確定いたしますまでは、適正額が明らかでないこととなりますので、地代または借賃の支払いとこれに関連する借地契約の解除をめぐって当事者間の紛争を生ずることが少くありません。そこで、かかる場合の当事者間の法律関係を明確にいたしますために、増額請求の場合の適正額について当事者双方の意見が一致しませんときは、その請求後も一応借地人がみずから相当と認める地代または借賃を支払えば足りることといたしまして、後日判決によって適正額が明確となりましたときに、請求の時にさかのぼって不足額にその本来の支払い期後の年一割の割合による利息を付して支払うべきものといたしました。

なお、この改正によりまして地代または借賃の債務不履行を理由とする借地契約の解除の当否が訴訟で争われることがなくなり、もっぱら増額請求の適正額の確定のみに関する訴訟となりますので、この関係の訴訟が相当迅速化されることとなるわけであります。

この法律案は、昭和三九年の借地借家法改正案要綱が「従前の地代若しくは借賃」としていたのを、「相当ト認ムル地代又ハ借賃」へと変更しており、従前額と相当額との関係が問題となる。この点について、大竹太郎委員が、従前一〇〇円の賃料を賃貸人が二〇〇円に増額する旨を請求し、賃借人が一五〇円への増額には応じる場合、賃借人はいくらを供託すべきこととなるのかという質問をしたのに答えて、新谷正夫政府委員は次のように説明する。(46)

百五十円が相当と考えまして百五十円を供託されれば、それでもよろしゅうございますし、争いがありますために百五十円までは供託しないで、従来どおり百円供託したという場合は、それでもよろしいわけであります。ただ、この規定にございますように、弁済期後の不足額につきまして、将来その額が確定いたしますと、一割の利息をつけて支払うことになりますので、その辺で貸し主と借り主の間の利害の調整をはかったということでございます。確かにちょっとごらんになりますと、従来どおり払っておけばそれでいいというのは、少し借り主側に有利に過ぎるんじゃないかという御意見もあろうかと思いますが、あとで精算の際に利息を支払うことによって、その間の調整をはかることによって双方の利益を調整しよう、こういうふうに考えたわけでございます。

改正要綱案では従前額の支払いと適正額との差額について特別な手当がなかったため、その差額に年一割の割合による利息を付すことで賃貸人側の事情をさらに考慮したのがこの法律案の特徴である。[17] したがって、賃借人からすれば、従前額の支払いによって賃貸人の債務不履行解除を排斥できるとしても、増額に根拠があると考える場合には従前額の支払いでは年一割の利息の支払いが負担となると考えることとなろう。この負担をできるかぎり回避しようとするなら、賃借人としては従前額ではなくそれに自らが適切と考える増額分を加味して支払いを行うこととなるはずである。従前額から相当額への変更の背景には、恐らくこうした事情が考慮されたものと推測される。つまり、相当賃料とは従前額が実質的に変更されたのではなく、年一割の利息支払いをできるかぎり回避したいと考える賃借人が主観的に相当と判断する額を意味することとなろう。[18] そして、賃借人側が相当賃料の提供を申し出ることにより、賃貸人がそれに妥協するとすれば、当事者の賃料増額請求紛争自体が協議によって解決されることとなる。おそらく、この改正の意図は、当事者の協議による解決の方向を主導することも狙

っていたのではないかとも推測されるのである。[49]

もっとも、このように考えるとしても、相当賃料についてはなお疑義が残る。一方で、増額請求自体に根拠がないと合理的に判断すべき賃借人は従前額の支払いで足りるが、増額請求に根拠があると考えるべき賃借人は従前額にある程度加算された相当額を支払うべきであると考えることも可能に思われる。[50] これに対して、先の新谷政府委員の答弁に現れるように、増額請求に根拠があると判断すべき賃借人でも従前額の支払いで足りるとしつつ、差額が増大するという不利益はその賃借人が負担すべきであるとの解決が示されているともみることができよう。この考え方の差異については、増額請求の場合の解決をまず当事者の協議によって解決しようとする昭和三五年改正案要綱以来の方向性を念頭に検討しなければならないものと思われる。

なるほど増額請求紛争において、その適正額の確定が裁判にまたなければならないその間の不安定な状況を排除することにこそこの規定の主眼があることは、改正前の裁判例の検討や改正案に関する政府委員の答弁に明確に現れている。そこで選択されたのは、改正前の判例が広く認めていた賃借人の調査義務を前提とした客観的な相当額による解決ではなく、賃借人の主観的な相当額の支払であった。しかし、下級審判例は一方で賃借人に調査義務を課し、他方で賃貸人にも信義に反しない行動を求めることにより、できるかぎり当事者の協議によって紛争が解決される方向を模索していたように思われる。昭和四一年の改正法においても、その文言から明らかなように、当事者の協議による解決がまず前提とされ、それが調わないときにはじめて相当額の支払いによる解除請求の排除が適用されるのである。したがって、賃貸人の増額請求に対して賃借人が漫然と従前額を支払えば賃貸人の解除請求を排斥できると考えるべきではなく、むしろ協議が調うべくいかに当事者が行動したのかがこの問題の本質にあるように思えてならない。客観的に明確な根拠を有する適正な賃貸人の増額請求に対して、賃借人が従前額の提供をするだけでは、必ずしも改正法の特典を享受できないと考えるべきものと思われる。

なお、旧借地法附則（昭和四一年六月三〇日法九三）は、「借地法第一二条第二項……の規定は、地代家賃統制令の適用がある地代……については、請求に係る増加額のうち、同令による……統制額をこえる部分に限り適用する」と定めており、この意義は地代家賃統制令の適用がある場合、すなわち増額請求額が地代家賃統制令を超えた額の場合には統制額の範囲で旧借地法一二条二項の適用は排除され、統制額までの範囲の増額請求が裁判所によって正当と認められるのが普通であるから、判決確定前でも賃借人は統制額までの支払はしなければならないことにあるとされる。[51] これは限定的ながらも、賃借人にとって明らかに増額が認められると判断される事情がある場合には、従前額の支払いでは十分ではないことを示唆するものと理解することができよう。[52]

（2）「相当賃料」の基準

賃貸人の増額請求に由来する債務不履行解除を賃借人が排斥できる「相当賃料額」とはどのように判断されるべきであろうか。昭和四一年の改正趣旨からみて、それが賃借人の主観的に判断する相当額であることは疑いない。下級審判例も、この立法趣旨を尊重して相当額を主観的な額と判断する。[53] しかし、物価高騰が公知の事実である中で従前額の支払いでは十分ではないとしつつも、賃貸人の側に協議が調わない原因があるとして賃貸人の解除を制限する判決もある。[54] そして、下級審判決は、賃借人が単に主観的に相当と認める賃料を支払うだけでは「相当賃料」としては十分ではないとする姿勢を打ち出すこととなった。

【24】千葉地判昭和六一年一〇月二七日判時一二二八号一一〇頁

昭和一五年一〇月にAはその所有する土地をBに賃貸し、Bはその地上に建物を建築したところ、昭和三五年一〇月に契約は更新され、昭和三七年五月にその建物と借地権がBからYに譲渡されると、同年一〇月Aは借地権の譲渡を承

諾するとともに、Yとの間で公正証書により本件合意をした。この合意によれば、非堅固建物の所有を目的とする賃貸借契約で、賃料は坪月額三五円、増改築が禁止され、賃借人が義務に違反した場合の賃貸人の無催告解除権が定められていたところ、Yは昭和三八年六月頃に従来の建物に隣接して新たな堅固建物を建築した。なお、この建物の敷地には地代家賃統制令の適用はない。賃料は昭和四三年四月以降坪月額九〇円に増額されていたが、昭和四五年三月頃にAは賃料を坪月額一二〇円に増額する旨の意思表示をしたところ、Yはこれに応じないで従前の賃料を提供したがAがその受領を拒絶したので、Yはそれ以降従前額である坪月額九〇円を供託している。Aは昭和四九年一二月に死亡し、Xは相続によって本件土地所有権を取得したため、XはYに対して非堅固建物目的の合意違反、増改築特約違反、増額賃料の不払い等を理由に、賃貸借の終了と土地の明渡を求めた。千葉地方裁判所は、新しい建物が堅固建物であるとしてもその点については黙示の承諾があったとし、その建築が増改築特約違反であるとしても信頼関係を破壊したとは認められないとしたが、賃料不払いについては以下のように述べて、Xの請求を認容した。

「借地法一二条二項は、賃料の増額請求がなされても、当事者間に協議が調わないときは、賃借人は、増額を正当とする裁判が確定するに至るまでは、『相当と認める地代』を支払えばよい旨規定している。そして、右にいわゆる『相当と認める地代』とは、客観的な適正額ではなく、原則として『借地人が相当と認める地代』でよいと解される。けだし、借地法一二条二項はその後段において、増額を正当とする裁判が確定したときには、既払額との差額と、それに対し年一割の割合による支払期後の利息を支払わなければならない旨規定し、同条同項前段において、借地人が自ら相当と認める地代を支払えばよいとしたこととのバランスをはかっているものと解されるからである。しかしながら、いくら原則として『借地人が相当と認める地代』でよいといっても、その額がいくらでもよいというわけではなく、その額が特段の事情もないのに従前の地代額よりも低い額であったり、適正地代額との差額があまりにも大きいとき等には、債務の本旨に従った履行という評価をすることができず、背信行為ありとして契約解除の効力を認めるべき場合もあり得るものといわなければならない。そこで、これを本件についてみてみるに、Yは、昭和四五年より一坪当たり月額金九〇円宛の地代を今日まで一五年以上にわたって供託し続けているところ、《証拠略》によれば、すでに昭和四八年の時点

で、右供託額は、同年度における地代家賃統制令による統制月額地代（一坪当たり金三四九円）の約四分の一という著しい低額であることが認められる。以上のように、非常に長い期間にわたり、一見して『著しい低額』であると認識し得べき金額を漫然と供託し続けるＹの態度は、明らかに常識を欠いたものであり、賃貸借関係において要求される信義を欠いたものというべきである。もとより、この点について、Ｘ側においても、昭和四六年八月に市川簡易裁判所に対し賃料増額確認等請求調停事件を申立てたものの、何らの成果も見られないまま右申立を取下げ、以後増額を正当とする裁判を求める訴訟を提起する等の行為に出ていないのは、それなりの落度として非難に値しよう。しかし、このことを十分考慮に入れても、前記Ｙの供託は、その額があまりに低額に過ぎ、適正地代額との差が極端に大き過ぎること、しかもそのような低額の金員の供託をあまりにも長期間漫然と続け過ぎてきたこと等を考えると、債務の本旨に従った賃料の支払いと評価し難いものといわざるを得ず、このことと、本件建物の建築が、前記に判示したとおり、特約に違反してなされたものであること、並びに弁論の全趣旨から窺われるＹ側の態度等とを総合考慮すると、ＸとＹとの間においては、すでに賃貸借関係において要求される信頼関係が破壊されたものというほかはなく、契約解除の効力を認めるのが相当である。」。

本判決は、原則として「相当賃料」とは賃借人にとって主観的に相当とする賃料を指すのを原則とするものの、一五年にわたり増額に応じないまま従前額を供託し続け、それが増額請求から三年後にはすでに統制賃料額を大幅に下回る状況で、適正賃料額からみて著しく低額な賃料支払は旧借地法一二条二項等の「相当賃料」とはいえないとするのである。さらに、無断増改築の事情等をも加味したうえで、本件賃借人の債務不履行は信頼関係を破壊するに足りるとして、「相当賃料」による債務不履行滌除基準と、それを充足しない場合の信頼関係破壊法理による債務不履行判定基準とを用いている点で注目される。

本判決を契機とした客観的に著しく低額な賃料は相当賃料とならないとの準則は、統制令の適用はないものの

賃借人が地代家賃統制令の適用を口実に増額請求に応じないまま統制賃料額にも充たない著しい低額しか供託しなかった事案にも適用され[55]、あるいは、長期にわたり適正地代の三分の一ないし四分の一程度で著しく低額であって、しかもそれが借地の公租公課におよばない、少なくとも公租公課額程度でしかない事案にも適用された[56]。この傾向に沿って、「相当賃料」に一定の客観的な基準の適用可能性を示唆するのが、次の最高裁判決である。

【25】 最（一）判平成五年二月一八日判時一四五六号九六頁

Yは、昭和四五年五月二三日に建物所有を目的としてXから本件土地を月額六七六〇円の賃料で賃借しその土地上に建物を所有しているところ、XはYに対して昭和五七年九月一三日頃到達の書面にて、本件土地の賃料を同年一〇月一日から月額三万六〇五二円に増額する旨、さらに昭和六一年一二月三〇日到達の書面で昭和六二年一月一日から月額四万八八二一円に増額する旨の意思表示をし、それぞれの時点から本件土地の賃料が増額された旨の確認を求める訴えを提起した。この訴訟係属中の昭和六二年七月八日の到達書面で、XはYに対して、昭和五七年一〇月一日から昭和六一年一二月三一日まで月額三万六〇五二円、昭和六二年一月一日から同年六月三〇日まで月額四万六〇〇〇円の賃料合計額二一一万四六五二円の同年七月一三日までの期間内での支払いを催告し、その期間内に支払がない場合には契約を解除する旨の意思表示をした。YはXに対して従前の賃料額六七六〇円を提供したがXに受領を拒絶されたため、昭和五九年五月一二日に同年六月分まで月額六七六〇円、昭和六二年一月二八日に昭和五九年七月分から昭和六二年六月分まで月額一万一四〇円、昭和六二年七月一〇日に同年七月分から同年一二月分まで月額二万三〇〇〇円を相当と考える賃料として供託した。昭和六二年一二月一五日に、訴訟において本件土地の賃料が昭和五七年一〇月一日から昭和六一年一二月三一日までは月額三万六〇五二円、昭和六二年一月一日以降は月額四万六〇〇〇円であることを確認する判決が下され確定した。昭和六三年三月一日、YとXとの間で確定判決に従った賃料額と供託額との差額およびそれに対する年一割の法定利息の支払により清算する旨の合意が成立し、YはXに対してその清算金を支払った。ところで、Xは

Yに対して、昭和四七年一月から月額二万二五三三円、昭和五三年一月から月額二万六二八八円、昭和五五年七月から月額三万一五四六円に増額する旨の意思表示をしていたが、Yはこれに応じることなく昭和五九年六月分まで月額六七六〇円の賃料を供託し続けた。しかし、Yは本件土地の隣地においてXが他の者に賃貸している土地について昭和四五年以降合意のうえで賃料を増額していた事実の大要を知っていた。Xは先の昭和六二年七月一三日の経過によってYとの賃貸借は解除に基づいて消滅したとして、本件土地の明渡を求めた。一審はXの請求を認容し、原審も旧借地法一二条にいう「相当賃料」とは賃借人が自ら相当と判断する賃料額をいうものの、提供される賃料額が適正な賃料額とあまりにもかけ離れている場合には債務の本旨に適った提供とはいえず、そうした額の供託が長期に亘って漫然と行われていたような場合には信頼関係は破壊されたものとみられるとして、Yの控訴を棄却した。そこで、Yは原判決が賃貸人側の事情を考慮せずに信頼関係の破壊を認める点、旧借地法一二条の相当賃料とは借地人の主観的に相当とする賃料額であるのに原判決が客観的な要素を持ち込む点等を違法として、上告した。最高裁判所は、以下の理由から、原判決を破棄し自判した。

「借地法一二条二項は、賃貸人から賃料の増額請求があった場合において、当事者間に協議が調わないときには、賃借人は、増額を相当とする裁判が確定するまでは、従前賃料額を下回らず、主観的に相当と認める額の賃料を支払っていれば足りるものとして、適正賃料額の争いが公権的に確定される以前に、賃借人が賃料債務の不履行を理由に契約を解除される危険を免れさせるとともに、増額を確認する裁判が確定したときには不足額に年一割の利息を付して支払うべきものとして、当事者間の利益の均衡を図った規定である。

そして、本件において、Yは、Xから支払の催告を受ける以前に、昭和五七年一〇月一日から同六二年六月三〇日までに賃料を供託しているが、その供託額は、YとしてXの主張する適正賃料額を争いながらも、従前賃料額に固執することなく、昭和五九年七月一日からは月額一万一四〇円に増額しており、いずれも従前賃料額を下回るものではなく、かつYが主観的に相当と認める額であったことは、原審の確定するところである。そうしてみれば、YにはXが本件賃貸借契約解除の理由とする賃料債務の不履行はなく、Xのした解除の意思表示は、その効力がないといわなければなら

ない。

もっとも、賃借人が固定資産税その他当該賃借土地に係る公租公課の額を知りながら、これを下回る額を支払い又は供託しているような場合には、その額は著しく不相当であって、これをもって債務の本旨に従った履行ということはできないともいえようが、本件において、Yの供託賃料額が後日賃料訴訟で確認された賃料額の約五・三分の一ないし約三・六分の一であるとしても、その額が本件土地の公租公課の額を下回るとの事実は原審の認定していないところであって、いまだ著しく不相当なものということはできない。また、Yにおいてその供託賃料額が本件土地の隣地の賃料に比べはるかに低額であることを知っていたとしても、それがYにおいて主観的に相当と認めた賃料額であったことは原審の確定するところであるから、これをもってXのした解除の意思表示を有効であるとする余地もない。」。

いうまでもなく、本判決は「『相当ト認ムル借賃』という概括文言の具体的意味を明らかにした最初の最高裁判所の判決」[57]であるが、公租公課との関係は傍論にすぎない。しかし、相当賃料を考えるにあたって公租公課との関係を基準として判断し、長期にわたって増額請求に応じないまま供託された額が公租公課を大幅に下回る状況となった事案で、賃借人がその事実を知りつつ従前額を供託し続けたのは、相当賃料に当たらず債務不履行であるとする判決が登場し[58]、ついに最高裁判所も次の判決でその準則を適用するに至る。

【26】 最（二）判平成八年七月一二日民集五〇巻七号一八七六頁

X等の父親Aは、昭和四〇年頃、その所有する土地をYの父親Bに賃貸し、Bはその土地に建物を建築した。Aは昭和四二年に死亡したため、X等はそれぞれその土地について四分の一づつ持分を相続し、賃貸人の地位を承継した。その後Bも死亡しYがその建物の所有権を相続して、賃借人の地位を承継した。右土地の賃料は昭和五五年八月に月額六万円に増額されたままであったが、平成元年二月の右土地の公租公課の額は年額七四万円余であり、賃料額を上回るに

至っていた。そこでX等は、平成元年一〇月にYに対してその土地の賃料を同年一一月以降月額一二万円に増額する旨の請求をした。しかし、Yはその後も月額六万円の支払を続けたため、平成二年二月にX等はYに対して一週間以内に増額に応じない場合には契約を解除することを通知したが、なおYはこれに応じなかったため、X等は解除に基づく建物収去・土地明渡を求めて訴えを提起した。原審は、賃料増額請求権の全額について効力を認めてYの賃料一部不払を認めつつ、旧借地法一二条二項の「相当賃料」は賃借人が主観的に相当と認める賃料の支払で足りるとして、X等の解除請求を棄却した。そこでX等は上告し、最高裁判所は、以下の理由で原判決を一部破棄して、原審に差し戻した。

「1　（一）賃料増額請求につき当事者間に協議が調わず、賃借人が請求額に満たない額を賃料として支払う場合において、賃借人が従前の賃料額を主観的に相当と認めていないときには、従前の賃料額と同額を支払っても、借地法一二条二項にいう相当と認める地代又は借賃を支払ったことにはならないと解すべきである。

（二）のみならず、右の場合において、賃借人が主観的に相当と認める額の支払いをしたとしても、常に債務の本旨に従った履行をしたことになるわけではない。すなわち、賃借人の支払額が賃貸人の負担すべき目的物の公租公課の額を下回っていても、賃借人がこのことを知らなかったときには、公租公課の額を下回る額を支払ったという一事をもって債務の本旨に従った履行でなかったということはできないが、賃借人が自らの支払額が公租公課の額を下回ることを知っていたときには、賃借人が右の額を主観的に相当と認めていたとしても、特段の事情のない限り、債務の本旨に従った履行をしたということはできない。けだし、借地法一二条二項は、賃料増額の裁判確定前には適正賃料の額が不分明であることから生じる危険から賃借人を免れさせるとともに、裁判確定後には不足額に年一割の利息を付して支払うべきものとして、当事者間の衡平を図った規定であるところ、有償の双務契約である賃貸借契約においては、特段の事情のない限り、公租公課の額を下回る額が賃料の額として相当でないことは明らかであるから、賃借人が自らの支払額が公租公課の額を下回ることを知っている場合にまで、その賃料の支払を債務の本旨に従った履行に当たるということはできないからである。

2　本件についてこれを見るに、Xらは、原審において、Yはその支払額である月額六万円を主観的に相当とは認め

ていなかったと主張し、また、原審は、本件賃料増額請求に係る増額の始期である平成元年一一月一日現在の本件土地の公租公課の額は年額七四万一二四八円であり、Yはその額を下回る月額六万円（年額七二万円）の支払を続けた旨の事実を認定したのであるから、原審が、Yが自らの支払額を主観的に相当と認めていたか否か及びこれが公租公課の額を下回ることを知っていたか否かについての事実を確定することなく、Yは従前の賃料額を支払う限り債務不履行責任を問われることはないと判断した点には、法令の解釈適用を誤った違法があり、右違法が判決に影響を及ぼすことは明らかである。この趣旨をいう論旨は理由があり、原判決中建物収去土地明渡請求及び平成二年三月二日以降につき五〇万円の割合による金員の支払請求を棄却した部分は破棄を免れない。そして、右部分については、Yが自らの支払額を主観的に相当と認めていたか否か、また、これが公租公課の額を下回ることを知っていたか否かについての審理を尽くさせる必要があるので（仮にYに賃料債務の不履行があったとされる場合においても、右不履行について信頼関係を破壊すると認めるに足りない特段の事情があるときには解除の意思表示は効力を生じないと解されるから、この場合においては、右信頼関係の破壊の点についても審理を尽くさせる必要がある。）、原審に差し戻すこととする。[59]」。

以上のように、判例は旧借地法一二条二項等における「相当賃料」を原則として賃借人が主観的に相当と認める賃料額と解釈しつつも、とりわけ昭和六〇年代以降、長期間にわたる従前額の供託が増額請求に基づく適正賃料額に比して著しく低額である場合に従前額ないしそれに若干の増額をした金額の提供ないし供託を、「相当賃料」とはいえないとするようになった。この傾向に沿った最高裁判所は、【25】判決と【26】判決により、公租公課額を基準としてそれを賃借人が認識しつつも、それを下回る金額の提供ないし供託をする場合に、それは「相当賃料」とはいえないとしたのである。なお、「相当賃料」に該当する場合には賃借人は有効な弁済をしたこととなるためもはや債務不履行とはならないが、「相当賃料」を支払っていない場合には賃借人は債務不履行に陥ることとなる。それでも賃貸人の解除請求は当然に認められるわけではなく、すでに【23】判決が示していた

信頼関係破壊の法理をここに適用することを【26】判決が明言する点にも注意が必要であろう。

学説では従来、旧借地法一二条二項等の「相当賃料」を従前額と説明する見解もないではないが[60]、賃借人の主観的に相当と認める金額と理解するのが多数であった[61]。すなわち、増額請求があった場合賃借人は従来の額よりも低くてはならないが、「客観的な適正額ではなくて、借主が自らそれを相当と認める額ならそれでよい、と解されており、結局は、原則として、従来の地代額そのままを提供しておけばそれでよい、ということになろう[62]。」と説明される。あるいは、「借地人は、増額請求があった場合に、その必要がないと認めるときは従前地代を、増額事由があることは認めるが額につき賛成できないときは自己が相当と認める地代を、各支払えば足りるが、仮に従前地代より低い額が相当であると認めても、その低い額に減じて支払うことは許されず、……減額請求によるべきであり、それなくして減額するときは現実に違背することになる」との説明もある[63]。また、賃借人が主観的に相当な賃料でよいと解さなければ、昭和四一年の法改正の趣旨が没却されることも指摘されている[64]。それでも「借主が内心正当とは思っていなかった低額を支払い続けた場合（その旨の立証はきわめて困難ではあるが）には、場合により解除の認められることもあるわけである。」との星野教授の見解は[65]、従来額ではなく相当額と定めた立法趣旨を意識した見解であるといえよう。この主張を敷衍する竹屋教授は、「賃貸人が賃貸借契約を継続する唯一の動機である賃料支払請求権に対して、債務者たる賃借人が適正な賃料を支払う意思をまったくもっていない場合には、信頼関係の破壊が存在するといってよいであろう。」とされている[66]。

こうした主観説に対して、客観的な基準を相当賃料とすべきとする見解もある。野村教授は、賃借人が相当と認める借賃さえ支払えばよいと読むことも可能ではあるが、「『従前の賃料』と明確に規定するならばともかく、新法のように『相当ト認ムル借賃』というような概括的な文言を用いた以上、そこには、多かれ少なかれ客観的な判断基準が裁判所を通して導入される余地が存することを否定するわけにはゆくまい。……もちろん、原則と

して賃借人の判断に委ねるべきことには異論はない。賃借人の判断が合理的なものであれば、それでよいのである。しかし、賃借人の判断が客観的な基準に照らしてみてあまりに非合理的なものである場合には、債務の本旨に従った履行の提供とは認められず、したがって、債務不履行が成立する余地が存するのではなかろうか（主観的客観的）。」と説かれている。[67] こうした主張は、昭和四一年の旧借地法・借家法改正までの判例の趨勢にしたがった解決方法であり、それ相応の合理性を有するものとも言える。また、昭和五〇年代から六〇年代の判例の傾向から、「賃借人において同一建物ないし近隣土地の賃料と比較して著しく不相当などの相応の根拠に基づいて争っている場合は明文の規定に拘らず、賃料の不払があっても原則として信頼関係は破壊されず、他方、著しく不合理な額の提供は明文の規定に拘らず、信頼関係を破壊することになるといえよう」との指摘もある。[68] さらに、旧借地法一二条二項等は「賃借人が、極端に低額で、およそ賃料と評価することができない額を支払った場合などは想定していないと思われるところ」、実際には公租公課額にも満たないきわめて低廉な額を長期にわたって供託する実例が散見されるため、「適正額に比してあまりにも低い額は、およそ『賃料』と評価するに値せず、そのような額を供託してきたからといって、それはもはや、債務の本旨に従った履行とはいえないものというべきではなかろうか」との主張もある。[69]

もっとも、主観説にあっても賃借人が相当と認める賃料があまりに不合理な場合には「相当賃料」に該当しないとの見解も多くみられる。すなわち、「賃借人が支払うべき額は、たとえ主観的に自分が相当と認める額でよいとはいっても、増額請求に対し誰が見ても著しく低いと思われる額、つまり相当と認められないような額であってはならず、たとえそのような額を支払ったとしても、それにより債務不履行による責を免れることはできないだろう。[70]」として、主観的な相当性に一定の客観的な基準を持ち込もうとする見解も見られた。他にも、相当賃料は原則として借地人の主観的に相当と判断した額で足りるが、「ここ永年にわたり毎年物価が騰貴している

ことや固定資産税額が増額されつつあることなどは周知の事実であるから、増額請求を受けた者が従前の地代に固執して永年にわたり支払額を増額しないような場合は、特段の事情がないかぎり、信義則に反する不相当な地代の提供であり、地主はその受領を拒んで、契約を解除できると解してよいであろう。」との主張もみられた。[71] 一見すると主観賃料説と客観賃料説の対立は鮮明ではなく、「相当賃料を主観的相当賃料で足りるとする学説も、例外的に主観的相当賃料が相当賃料とならない場合のあることまでも否定するものではないであろうから、学説は、主観的相当賃料説をとるとともに場合によってそれが不相当な賃料となりうることで一致しているといえよう。」との指摘まで現れている。[72]

こうした従前賃料説、主観賃料説および客観賃料説の対立との関係で、公租公課を基準に持ち込む判例の理解が問題となる。一般に判例と従前賃料説との乖離は容易に認識できるものの、判例が主観賃料説および客観賃料説といかなる関係に立つかは必ずしも理解が一様ではない。判例を主観賃料説に位置づけ公租公課の基準は賃借人の「強度の悪性がみられない徴憑として、消極的な意味での主観的事情の一環として」位置づけられるとの理解[73]にみられるように、判例を主観賃料説に沿って理解するのが一般的であるが、[74] 反対に客観賃料説と同様と理解する見解もある。[75]

(3) 小　括

賃貸人の増額請求がなされた場合に、賃借人にとってその請求自体が認められるのか、認められるとした場合にはいかなる額が適正とされるべきなのかについて、判断がつかない場合がある。遅滞論の原則からすれば、仮に賃貸人の増額請求権が認められるべき場合には、その請求権の効力が発生した段階、通常は請求権が行使された時から、賃借人は履行遅滞に陥ることとなる。こうした場合に、賃借人が遅滞責任を除去しあるいは既に発生

した遅滞責任を滌除するためには、債務の本旨に適った弁済の提供をしなければならない（四九二条）。従って、一般論からすれば、賃借人は賃貸人が請求する額を、仮にそれが正当であるならとの条件を付して提供する必要がある。[76] もっとも、賃貸人がそれを受領すると主張すれば、それを拒絶する賃借人の法的手段は存在しないのであり、適正と最終的に判断される増額額を超える部分について、賃借人は後に不当利得に基づく返還請求をする他はない。しかし、その間の運用益は賃貸人に帰属することとなり得るし（七〇三条）、賃貸人の無資力の危険も賃借人が負担しなければならないこととなる。反面で、賃借人が遅滞責任を防止・滌除しない場合には、履行遅滞に基づいて賃貸人は契約の解除を主張できることとなる（五四一条）。つまり、どちらに転んでも賃借人としては不利な状況となるのであり、旧借地法一二条二項等が特別な形で賃借人の債務不履行責任の制限と賃貸人の利益との調整を図るのがまさにこうした場面であることは明らかである。

そこで、賃貸人の増額請求自体の根拠が正当に賃借人によって争われる場合には、賃借人が賃貸人の増額請求を否定できる正当な根拠があれば従前額の提供で足りるものと解することができるように思われる。もともと旧借地法一二条二項等は「従前額」が「相当額」へと立法段階で変更されたのであったが、その根拠は立法資料から必ずしも明らかとはならない。本来、賃借人が賃貸人の増額請求に対抗できるのは従前額の支払いで足りたのである。従来の判例や学説が主観的に相当な額と判断してきたのは、その立法経緯からみて原則として従前額で足りることを基本的な共通認識としていた。この点に立ち返るなら、従前額の支払いで足りる場合を原則とするという意味を再考し、何故賃借人が従前額で足りると主観的に判断したのかも併せて考慮されるべきものと思われる。

これに反して、賃貸人の増額請求に根拠があることが賃借人にとって客観的に判断できるような場合には、賃借人は正当な賃料額自体をなお争う余地はあるものの、少なくともその増額請求の根拠自体を争うことは認めら

れるべきではないと解される。旧借地法一二条二項等は少なくとも遅滞論の一般論からすれば、賃借人の履行遅滞責任の一部免責を認めるのであり、賃貸人が賃借人の履行遅滞に基づいて契約の解除を主張できないことを定めている。この利益を従前額の支払いによって賃借人が享受できるのは、賃貸人の増額請求の根拠自体に疑義がある場合であって、賃借人にとっても増額請求自体に根拠があることが明確な場合については、なおそれでも賃借人が従前額を支払って増額請求の根拠を争うときには、もはや本来旧借地法一二条二項等の利益を享受できないはずであろう。こうした場面で、「従前額」ではない「相当額」の支払いによって賃借人は賃貸人の解除請求を排斥できるという立法の趣旨が明確になるのではなかろうか。しかも、昭和四一年の旧借地法・借家法改正前の紛争事例について判例が確立しつつあった賃借人の調査義務という行為規範も、消極的ながらも承継することができることとなる。いわゆる客観説はこの点を重視する見解と思われるが、昭和四一年の改正の主眼が賃借人の積極的な調査義務を否定したことにあると解するとしても、なお賃貸人側が客観的に正当な増額請求根拠を提示する場合には、賃借人は従前額ではなく相当額の支払いをしなければ賃貸人の債務不履行の主張を排斥できないと解する余地がある。すなわち、増額請求根拠について客観説が賃借人の調査義務を前提とするのに対して、主観説は賃貸人側の根拠提示義務を想定する点に両説の根本的な差異が存在するように思われるのである。

さらに、賃貸人の根拠ある増額請求に対して漫然と賃借人が従前額の支払いで賃貸人に対抗することは、できるかぎり当事者の協議によって増額紛争を解決しようとした旧借地法一二条二項等の立法趣旨を没却することとなる。増額をめぐる当事者の協議が成立するために両当事者ができるかぎり協力するべきであると考えるなら、少なくとも増額請求の根拠を賃借人が調査するのではなく賃貸人が提示すべきものとして、「相当額」の判断基準とすべきではなかろうか。こうした点を判示するのが、【26】判決であると解される。そこでは賃貸人が支払う公租公課額との対比から従前賃料額が低廉であることが賃借人にとっても判明し得るのであり、こうした場合

になお賃借人が従来の賃料額のみを提供するのは、賃貸人の増額請求の根拠自体を争う姿勢に他ならない。もっとも最高裁はこうした場合に、賃借人が公租公課額に比べて賃料額が低廉であることを知っている場合に、従前の賃料額の支払いを相当ではないと判示するのである。したがって、賃借人に積極的な調査義務を課すものでないことは明らかであるが、当事者の協議による増額紛争解決の視点から見れば、最高裁は賃貸人側が増額根拠をまず示すべきことを判示したものと解釈することも可能なように思われる。

このように賃借人側の増額請求に対処すべき行為準則が旧借地法一二条二項等に内在していると考えた場合に、反対に賃貸人側の行為準則とはいかなるものであろうか。つまり、協議による解決をまず優先する立法趣旨からみて、賃貸人側がその協議の姿勢を見せないような場合、たとえば非常に高額な増額を賃貸人が要求する場合、こうした増額請求にいかなる法的な対処が為され得るのであろうか。

（1）旧借地法および旧借家法の賃料増減額請求権に関する規定は、それらの法律が制定された大正一〇年に設けられた。しかし、それ以前から、とりわけ賃料増額請求権は慣習に基づいて認められていた。この点に関して、石坂音四郎「地代値上ニ関スル慣習」『改纂民法研究・上巻』（有斐閣・大正八年）四六九頁以下参照。

（2）この点に関して、詳細な分析を提示するのは、五十嵐清「地代借賃の増額請求」法時三八巻一〇号（昭和四一年）四四頁以下、水本浩「地代・家賃」『契約法大系Ⅲ賃貸借・消費貸借』（有斐閣・昭和三七年）一二四頁以下、加藤正男「地代・家賃増減請求権の限界」『末川博先生古稀記念・権利の濫用・上』（有斐閣・昭和三七年）一九二頁以下を参照。

（3）千葉地判昭和三九年一二月二六日判タ一七二号二一四頁。

（4）名古屋高判昭和二八年一一月五日下民集四巻一一号一五九五頁は、適正賃料額一万六四五五円余に対して供託額が二一七円余不足したケースである。

（5）供託による賃料増額紛争を解決する方向に着目し、賃借人は履行遅滞責任を免れるために賃貸人が主張する増額

額を条件附きで供託し、賃貸人がその還付を受けるためには自ら主張する額が相当額であることを証明しなければならないとの解決案を提示する見解がある。水本浩＝篠塚昭次「賃料増減請求権と供託―法務省の検討をのぞむ―」ジュリ二二九号（昭和三六年）四一頁以下。それを支持するのが、加藤・前出注(2)一九八頁以下。

(6) 東京地判昭和三四年一〇月二七日判タ一〇〇号五七頁、大阪高判昭和三五年九月二九日判時二四四号四八頁、東京地判昭和四一年八月三〇日下民集一七巻七＝八号七五二頁。

(7) 水本博士は、提供なくとも債務者が債務不履行責任を負わないとの一般法理が賃料増額請求の場面でも維持されうるが、相当額についての不提供の事実がある以上債務者に不利な要素が多くなるため、過大催告の法理や債務不履行を前提とした解除制限法理が機能せざるを得ないことを指摘される。水本・前出注(2)一二五・一二六頁。

(8) 名古屋高判昭和三九年五月二九日下民集一五巻五号一二六〇頁。

(9) 東京地判昭和二七年一月一八日下民集三巻一号四五頁、東京高判昭和三四年一〇月一四日東高民報一〇巻一〇号二一七頁。

(10) 福岡高判昭和三〇年三月二八日下民集六巻三号五八七頁、東京地判昭和四三年三月六日判時四三〇号四二頁。

(11) 東京地判昭和三七年七月一一日判時三〇八号二五頁。

(12) 東京高判昭和四五年一二月二五日東高民報二一巻一二号二七五頁。

(13) 東京地判昭和三一年七月二五日下民集七巻七号二〇二二頁、大阪地判昭和三八年九月二五日判時三七〇号三七頁。

(14) 東京地判昭和三四年一月一六日判時一八〇号四九頁、東京地判昭和三九年五月三〇日判時三八五号五七頁、京都地判昭和四〇年七月一〇日判時四二八号八一頁。

(15) 東京高判昭和三一年八月一七日下民集七巻八号二二一三頁。

(16) 新潟地裁新発田支部判昭和三七年七月一八日下民集一三巻七号一四六一頁、大阪高判昭和四四年三月二六日判タ二三五号二三二頁。

(17) 東京高判昭和二九年一一月一二日下民集五巻一一号一八七二頁、東京高判昭和三六年一一月一五日判時二八五号一八頁。

(18) 一審判決の認定した相当賃料額を供託すべきとする東京高判昭和四〇年七月二一日高民集一八巻五号三八一頁、

転貸借事例で原賃料と転貸賃料との差額を判断の基礎とする大阪高判昭和四〇年四月一四日判時四一五号二四頁。

(19) 東京地判昭和三九年五月三〇日判時三八五号五七頁、岐阜地判昭和四〇年二月二七日判タ一七三号二一三頁、大阪地判昭和四二年三月三一日ジュリ三八八号六頁。

(20) 大判昭和一七年一一月一三日民集二一巻九九五頁は、XがYに対して明治三一年一二月にその所有する宅地を賃貸し、その賃料は大正六年一月より坪月額一円二六銭と合意されたが、大正一一年一月以降Xは賃料を坪月額一円七〇銭に増額する旨の意思表示をし、さらに昭和七年九月以降の賃料を坪月額五円にする旨の増額の意思表示をしたが、Yは相変わらず大正六年当時の賃料額のみを供託していたため、XはYに対して供託額と増額額の差額と遅延賠償の支払いを求めた事案で、原審はXの増額請求を認めてYに差額と遅延賠償の支払いを命じたため、Yは訴訟で増額請求が争われている間は少なくとも債務者には帰責性ある債務遅延はないため遅延賠償の義務はないこと等を理由に上告した。しかし、大審院は、「建物ノ所有ヲ目的トスル土地ノ賃貸借ニ於テ賃貸人カ借地法十二条ニヨリ賃借人ニ対シ賃料増額ノ意思表示ヲ為シタルトキハ増額ノ事由存スル以上賃料ハ増額ノ意思表示ノ到達シタル時又ハ後日到来スヘキ一定ノ時期ヲ指定シテ増額ノ意思表示ヲ為シタルトキハ其ノ時ヨリ当然相当額ニ増額セラルルモノトス固ヨリ増額ノ範囲ニ付争アル場合ニハ其ノ相当額ハ裁判ニ依リ定マルヘシト雖ソレハ単ニ増額ノ意思表示ノ到達ニ依リ既ニ客観的ニ定マリタル増額ノ範囲ヲ確定スルモノニ過キス故ニ増額ノ意思表示ニシテ一旦到達シ且増額ノ事由存スル以上仮令事由ノ存否増額ノ範囲ニ付争アル場合ト雖爾後客観的ニ定マリタル相当賃料全額ニ付其ノ賃貸借ノ内容ニ依リ定マルヘキ時期ニ履行期到来スルモノトセサレハ賃料カ金銭ヲ以テ定メラレ且其ノ支払ニ付確定期限アルトキハ賃借人ハ不履行ニ付故意過失ノ責ナキ場合ト雖期限到来ノ時ヨリ全額ニ付法定利率ニ依ル遅延利息ヲ支払フヘキ義務アルモノト云ハサルヘカラス」として、上告を棄却した。

(21) 三宅多大「判解」最判解・民事篇昭和三十二年度・一八九頁。

(22) 稲本洋之助「判批」法協七六巻三号（昭和三五年）一〇六頁。

(23) 形成権構成を批判して裁判による賃料増減効力の発生を提唱するものとして、四宮和夫「判批」判民昭和一七年度・一〇四頁がある。またその論理を理論的に敷衍し、権利関係の訴訟による創設場面において権利変更請求権を観念して、賃料増減請求権もその一種であると説く、中村宗雄「形成権理論の濫用」綜合法学一巻七号（昭和三三年）

六頁以下、杉浦智紹「権利変更請求権をめぐる二三の問題」早稲田法学会誌一三巻法律篇（昭和三七年）一〇九頁以下、同「再び地代家賃増減請求権について―権利変更請求権説の立場―」早稲田法学会誌一五巻（昭和三九年）一〇三頁以下がある。我妻榮『債権各論・中巻一』（岩波書店・昭和三二年）五〇七頁も、裁判が迅速に行われる限り、裁判による効果の発生という構成が望ましいという。

(24) 林良平「判批」民商三七巻三号（昭和三三年）七一頁、我妻・前出注（23）第一六刷補注五四七頁。

(25) 林・前出注（24）七一・七二頁。

(26) 最（三）判昭和三三年九月一八日民集一二巻一三号二〇四〇頁、最（二）判昭和三六年二月二四日民集一五巻二号三〇四頁。

(27) 星野英一「判批」法協七九巻六号（昭和三八年）九九頁。

(28) 篠塚昭次「判批」判評七一号（昭和三九年）一九頁。

(29) 学説も一般論として解除制限の論理を展開するが、必ずしも個別の判決自体に異論を差し挟むわけではない。たとえば、昭和三六年の最高裁判決の結論を支持するのは、谷田貝三郎「判批」民商四五巻三号（昭和三六年）六五・六六頁。

(30) 安倍正三「判解」最判解・民事篇昭和四十年度・四五一頁。

(31) 野村好弘「判批」法協八三巻七＝八号（昭和四一年）一七七頁。

(32) 篠塚昭次「判批」民商五五巻一号（昭和四一年）一一〇頁。同旨、石外克喜「判批」判評九三号（昭和四一年）二二頁。

(33) 最（一）判昭和四一年一一月二四日判時四六八号三五頁、最（一）判昭和四三年六月二七日判時五二八号三四頁、最（一）判昭和四五年六月四日民集二四巻六号四八二頁。

(34) 最（三）判昭和三六年一一月七日判時二八〇号三八頁。

(35) 最（一）判昭和四三年一一月七日判時五四二号四五頁。

(36) 横浜地判昭和五三年八月三日下民集二九巻五～八号五〇五頁は、協議が調うとは裁判外であっても裁判上であってもかまわないため、裁判上の和解がなされた場合には当事者の協議が調った増額事案となり、旧借地法一二条二項

の利息支払義務は発生しないとしたが、その上告審である東京高判昭和五四年五月二二日高民集三二巻二号一〇六頁は、裁判上の和解が調書に記載されたときは、その記載は確定判決と同様の効力を有し、その前提に賃貸人からの増額請求権の行使があってその訴訟中に和解が成立した場合には、裁判による場合と同様に旧借地法一二条二項の利息支払義務があると解すべきであるとする。この判決については、半田吉信「判批」判評二五二号（昭和五五年）二一頁以下を参照。他方、最（一）判昭和四六年一〇月一四日判時六四四号五一頁は、協議が調わないとは増額をめぐって当事者が合意できない状況を指すとして、賃借人が増額請求を争うだけでは足りないとした上告理由を排斥した。

(37) 賃貸人が増額請求をした後に増額を正当とする裁判が確定する間、賃貸人が賃借人が提供する相当額を異議なく受領したとしても、それで直ちに賃料の合意が成立し賃貸人が増額の意思を変更したとみるべきではないとする判決がある。大阪高判昭和五三年一二月一四日ジュリ六九五号七頁。

(38) この点について、五十嵐・前出注(2)四二頁以下を参照。

(39) こうした裁判による増減請求権の効力発生は、形成権説を批判する立場から既に唱えられていた発想であることは、前出注（23）の各文献を参照。

(40) 「借地借家法改正の動向」法時二九巻一〇号（昭和三二年）三四頁。

(41) **第十七**　地代が土地に対する公課の増減又は土地の価格の変動によって不相当となったとき、その他地代の決定の基礎となった事情に変更を生じたときは、当事者は、裁判所に対し、地代の増減の請求をすることができるものとすること。

裁判所は、前項の請求を認容する場合において、必要があると認めるときは、その請求の日以後の適当な時期にさかのぼって地代増減の効力を生じさせることができるものとすること。

なお、借家については、三九条二項が一七条二項を準用する。

(42) 借地借家法改正案要綱は一七条および三九条で要綱試案の規定をそのまま引き継ぎ、それらの規定を含む三章に当事者間の協議に関する五三条の適用を予定している。

五十三条（当事者間の協議の許容）

前三章の定により裁判所に対して請求すべきものとされている事項についても当事者が相手方との協議によって定

めることを妨げないこと。

(43) 借地借家法改正要綱試案成立までの経緯については、「借地借家法改正関係資料」法時資料版四号（昭和三六年）四頁以下。

(44) 「借地・借家法改正案要綱をめぐって」ジュリ二九五号（昭和三九年）一〇・一一頁。

(45) 第五一回国会衆議院法務委員会会議録二一号五頁。

(46) 第五一回国会衆議院法務委員会会議録三三号二六頁。同様の説明は参議院の法務委員会でも繰り返されている。第五一回国会参議院法務委員会会議録二六号一八頁、二七号二頁参照。

(47) 形成権説からすれば、旧借地法一二条二項等は賃貸人の解除権を特に制限する規定であるのに対して一割の利息支払義務は当然の帰結と理解されるのに対して、請求権説の立場からすれば、裁判確定まで賃貸人が解除できないのは当然であるのに対して、一割の利息支払義務は請求権の効力を遡及させる意味があると理解されるという。したがって、賃料増減額請求権をどちらかの性質をのみ有する権利とするよりは、特殊な権利と理解しようとの方向も近時は提言されている。甲斐道太郎＝石田喜久夫編〔森孝三〕『借地借家法』（青林書院・平成八年）一六〇・一六一頁。

(48) 香川保一法務省民事局参事官は、この規定の趣旨を次のように説明されている。すなわち、「今回の改正は、増額請求について争があるときは、借地権者は、請求を受けた後も、増額を正当とする判決が確定するまでは、自ら（主観的に）相当と考える額を支払えば足りるものとし（従って契約は解除できないことになる）、判決が確定した場合に、もし支払額が適正額より少ないときは、その不足額を各支払期からの年一割の割合による利息を付して支払わなければならないこととしたのである。」。香川保一「借地借家改正法律の要点」金法四四七号（昭和四一年）四頁。

(49) この方向は、民事調停法の改正により、賃料増減額請求権について訴訟を提起しようとする者は、まず調停を申し立てなければならないとの調停前置主義によって、より協議解決の方向が強化されたともいえよう（民事調停法二四条の二、二項）。

(50) 香川保一法務省民事参事官は、相当賃料について次のように解説されている。すなわち、「本項において『相当ト認ムル』地代等を支払えば足りるものと規定するよりは、むしろ端的に『従前ノ地代又ハ借賃ヲ支払フヲ以テ足ル』と規定するのが、より法律上明確であるとの批判があるかもしれない。しかし、増額の請求を受けた者が増額事

由の存することは肯認し、従ってその相当と考える額を増加すべきものとするも、その請求に係る増加額については相当と考えない場合には、自ら相当と考える額を増加して支払うものとすることがむしろ現実的に素直であり、妥当であろう。かかる場合でも、なお文辞上従前の地代等を支払えば足りるものと規定することは、余りにも法律的すぎるともいえよう。」。香川保一＝井口牧郎〔香川〕『借地法等改正関係法規の解説』（法曹会・昭和四五年）一八〇頁注一。

(51) 鈴木禄弥『借地法（下巻）』（青林書院新社・昭和四六年）八八四頁。

(52) なお、地代家賃統制令はその実効性を失ったとして、昭和六一年一二月三一日をもって廃止された。

(53) 従前額を主観的に相当な額とした東京地判昭和四六年六月二五日判時六四四号六七頁、鑑定額に充たない額でも主観的に相当な額であるとする大阪地裁堺支部判昭和四七年六月二九日判タ二八三号二八四頁。

(54) 東京高判昭和五六年八月二五日東高民報三二巻八号一九〇頁。

(55) 横浜地判平成元年九月二五日判時一三四三号七一頁。

(56) 横浜地判昭和六二年一二月一一日判時一二八九号九九頁、福井地判平成四年二月二四日判時一四五五号一三六頁。

(57) 竹屋芳昭「判批」判評四二九号（平成六年）六〇頁。

(58) 松山地判平成五年一〇月二六日判時一五二四号一一三頁、東京高判平成六年三月二八日判時一五〇五号六五頁。

(59) なお最高裁はこの判決と同日の判決で、相当賃料の判断に公租公課の事情を加味すべきとの理由で原判決を破棄した。最（二）判平成八年七月一二日判時一五七九号八二頁。

(60) 幾代通編〔篠塚昭次〕『注釈民法（15）』（有斐閣・昭和四二年）四四二頁、水本浩＝遠藤浩編〔伊東秀郎〕『基本法コンメンタール・借地借家法』（昭和四八年）一〇〇頁、水本浩＝遠藤浩編〔伊東秀郎〕『基本法コンメンタール〔第二版〕新借地借家法』（平成一二年）二三六頁。

(61) 旧借地法・借家法の改正経緯からこの点を明らかにするのは、香川＝井口・前出注(50)一八〇頁注一、五十嵐・前出注(2)四三頁。その他、篠塚・前出注(32)一一〇頁、石外・前出注(32)二二頁、高橋隆「増（減）額請求権行使の要件」篠田省二編『現代民事裁判の課題⑥借地・借家・区分所有』（新日本法規出版・平成二年）二五六頁、水本＝遠藤〔田山〕前出注(60)〔第二版〕九七、三〇六頁。

(62) 鈴木・前出注(51)八八三頁。
(63) 渋川満「相当地代と増減額請求権」中川善之助＝兼子一監修『不動産法体系Ⅲ・借地・借家』（青林書院新社・昭和四五年）二七〇頁。
(64) 平田春二「供託」谷口知平＝加藤一郎編『新民法演習3債権総論』（有斐閣・昭和四三年）二〇一頁。
(65) 星野英一『借地・借家法』（有斐閣・昭和四四年）一二七頁。
(66) 竹屋芳昭「判批」判評三八一号（平成二年）三三頁。
(67) 野村・前出注(31)一七六・一七七頁。
(68) 加藤就一「土地・家屋賃貸借契約における解除原因」判タ六九五号（平成元年）五一頁。
(69) 増山宏＝黒野功久「借地・借家契約の解除」西村宏一他編『現代借地・借家の法律関係Ⅰ』（ぎょうせい・平成六年）一七六・一七七頁。
(70) 黒木学「地代・家賃の弁済供託に関する諸問題」民月二五巻四号（昭和四五年）八一頁。
(71) 高島良一「地代」水本浩＝田尾桃二編『現代借地借家法講座1借地法』（日本評論社・昭和六〇年）一一四頁。
(72) 田尾桃二「判批」ＮＢＬ五四二号（平成六年）六七頁。
(73) 池田恒男「判批」判タ八三一号（平成六年）五七頁。さらに、主観賃料説の幅を広く認めることを前提に判例を主観賃料説と同視するものとして、田尾・前出注(72)六七頁。野山宏「判解」最判解・民事篇平成八年度・一二四・一二五頁は、「本判決（最高裁平成八年判決）は、……賃借人が従前額以上の賃料の支払をした場合であっても、賃借人が右の額を主観的に相当であるとは認めていなかったときには（この事実の立証は必ずしも容易ではないであろうが）、賃料債務の債務不履行となると解したものであろう。」という。つまり、星野説に沿った判例の理解が示されているのである。
(74) 内田勝一「判批」リマークス一五号（平成九年）五四頁は、「本判決登場後においても主観説の考え方は基本的に維持されるべきことを確認したい。」とする。
(75) 竹屋・前出注(57)六二頁は、平成五年判決が「主観客観説の立場に立脚しながら、解釈の幅の最も少い規準として、公租公課を下回らない従前の賃料は、債務の本旨に従ったものとの解釈を示したのである。」と評する。

(76) 事実の詳細は不明であるが、地代の増額請求を争っている事案で、賃借人が賃貸人の請求金額を供託した場合に、増額金額の相当性を争うのであれば従前の賃料を供託すれば足りるとして、賃貸人の増額請求を承認したものとした判決がある。東京地判昭和四九年一二月一七日ジュリ六二〇号三頁。