

賃料減額等請求事件について

事案の概要

本件は、地方住宅供給公社である被上告人（第1審被告）が、その賃貸する住宅（公社住宅）の家賃を値上げする本件各家賃改定をしてきたところ、入居者である上告人ら8名（第1審原告ら）が、被上告人に対し、①本件各家賃改定は、適正賃料を超えた部分が無効であったとして、過払であった家賃の返還等を求め、②そうでないとしても、上告人らは、その後に、借地借家法32条1項に基づき賃料減額請求権を行使したとして、これにより減額された家賃との差額の返還等を求める事案である。

〔参考〕借地借家法32条1項

建物の借賃が、土地若しくは建物に対する租税その他の負担の増減により、土地若しくは建物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、又は近傍同種の建物の借賃に比較して不相当となったときは、契約の条件にかかわらず、当事者は、将来に向かって建物の借賃の額の増減を請求することができる。〔ただし書略〕

原判決及び争点

- ◇ 原判決は、地方住宅供給公社は、地方住宅供給公社法施行規則16条2項に基づき、公社住宅の家賃を変更することができ、これは借地借家法32条1項に対する特別の定めにあたるから、公社住宅の賃貸借関係について、同項の適用は排除される旨判断した上、①本件各家賃改定は、上記施行規則16条2項に基づいた有効なものである一方、②上告人らは、借地借家法32条1項の賃料減額請求権を行使することはできないなどとして、上告人らの各請求を棄却した。
- ◇ 本件は、原判決の上記判断の当否が問題となる事案である。

〔参考〕地方住宅供給公社規則16条2項

地方公社は、賃貸住宅の家賃を変更しようとする場合においては、近傍同種の住宅の家賃、変更前の家賃、経済事情の変動等を総合的に勘案して定めるものとする。この場合において、変更後の家賃は、近傍同種の住宅の家賃を上回らないように定めるものとする。