

借地借家法 借賃増減請求権 管業 R01-42-1 <<#441>>

【問】 正誤をつけよ。

Aが所有するマンションの一住戸について、自らを貸主とし、借主Bと、期間を5年とする定期建物賃貸借契約(以下、本間において「本件契約」という。)を締結しようとしている。本件契約において、相互に賃料の増減額請求をすることはできない旨の特約は無効である。

【答え】 誤り

<<ポイント1>> 借賃増減請求権

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、一定の期間建物の**借賃を増額しない旨の特約がある場合には、その定めに従う**。(借々法 32 条 1 項)

- ⇒ 増額しない旨の特約は、有効
- ⇒ 減額しない旨の特約は、無効 (借家人保護のため)

<<ポイント2>> 定期建物賃貸借

借賃増減請求権の規定は、**定期建物賃貸借**において、**借賃の改定に係る特約がある場合には、適用しない**。(借々法 38 条 7 項)

- ⇒ 増額しない旨の特約は、有効
- ⇒ 減額しない旨の特約は、有効