

大家からの家賃値上げ通告に 対抗するには？



相談者の気持ち

居住する賃貸アパートの更新時期が近づき、給与が上がらないため転居せず更新しようと考えていたところ、大家から「次の更新時に家賃を上げる」と言われました。今の家賃で住み続けたいのですが、どのように交渉すればよいですか？

小島 直樹 Kojima Naoki 弁護士

第二東京弁護士会・消費者問題特別委員会に所属。一級建築士。通商産業省（現経済産業省）などの勤務経験を生かし、消費者被害救済のほか、高齢者や中小企業の法律問題など広く取り組む



賃貸借契約における賃料は、貸主借主双方の合意によって定められるべきもの（民法601条）であり、本来、貸主（大家）が一方的に変更できるものではありません。

しかし、賃貸借契約、特に建物の賃貸借は長期間にわたる契約であり、その間に賃料の額をめぐる諸事情が変化することがある一方で、わが国では建物の賃貸借契約において借主が保護されており、貸主側からの解約が難しいことから、「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」、当事者は、賃料の増減請求をすることができる（借地借家法32条）とされています。

この「事情の変動」についても、貸主の一方的な主張が許されるものではなく、「合理的な範囲」でなければならないことが判例上確立されており、最終的には、裁判を通じて裁判所が公正な賃料の額を定めることとなります。

そこで相談者の場合、次のように対処することが考えられます。

まず、①大家に家賃を上げる理由の説明を求め、その理由に合理性が認められそうかどうかを検討することが必要です。

次に、②合理性が認められそうな理由を大家が述べているのであれば、それに具体的な裏付

けがあるのかどうか、例えば、固定資産税の増額やマンションの場合には管理費の増額といった事実の有無、周辺の賃料相場の上昇の程度などを調査をすることになります。①と②はどちらが先でも構いません。

そのような準備をしたうえで、大家の主張する理由に合理性が認められないのであれば、その旨を大家に説明して賃料の値上げを撤回してもらうか、又は値上げ幅の引き下げを交渉することになります。

そのような交渉をしても妥協の可能性がない場合、第三者の助けを借りることになります。具体的には、一般財団法人不動産適正取引推進機構の特定紛争処理事業（不動産ADR）、各地域の弁護士会による紛争解決センター、裁判所による民事調停の利用が可能です。

これらの第三者機関によっても解決の見込みがない場合は、訴えを提起して裁判所に賃料額を決めてもらうということになります。

話し合いがつかない間に契約の期限が来てしまい、大家が値上げ前の賃料の受け取りを拒否することがあります。そのような場合でも、賃料を払わずに放置しておく、大家は債務不履行を理由に契約を解除することができるようになってしまいます。そこで、妥当と考えられる賃料額（通常は値上げ前の賃料額）の供託をしておくという方法があります。