



最近の判例から

地方住宅供給公社が賃貸する住宅の使用関係と借地借家法32条1項の適用の有無

最高裁判所調査官
吉野俊太郎 Shuntaro Yoshino

最高裁第一小法廷令和6年6月24日判決
令和4年（受）第1744号
賃料減額等請求事件

I 事案の概要

本件は、地方住宅供給公社（以下「地方公社」という。）であるY（被控訴人・上告人）が運営する一棟の建物の各部屋の賃借人であるXら（控訴人・上告人）が、賃貸人であるY（被控訴人・上告人）に対し、主位的に、Yが平成16年4月から平成30年4月まで段階的に実施した各家賃改定（以下「本件各家賃改定」という。）による家賃の変更のうち、適正家賃を超える部分は効力を生じないなどと主張し、家賃額の確認と過払家賃の返還等を求め、予備的に、Xらは令和元年8月に、前記各部屋の家賃に係る借地借家法32条1項の借賃減額請求をしたなどと主張し、家賃額の確認と家賃差額の返還等を求める事案である。

II 訴訟の経過

原審（1審大略同旨）は、地方公社は、地方住宅供給公社法（以下「公社法」という。）24条の委任を受けた同法施行規則（以下「公社規則」という。）16条2項に基づき、その賃貸す

る公社住宅の家賃を変更することができることを前提に（＝同項が家賃の額を一方的に変更することのできる形成権を付与する旨の規定であることを前提に）、本件各家賃改定は、同項に基づく有効なものであり、また、同項は、借地借家法32条1項に対する特別の定めにあたるから、公社住宅の使用関係には適用されないなどと判断し、Xらの各請求を棄却すべきものとした（なお、原判決は、本件各家賃改定による変更後の家賃額が客観的に適正な家賃額であったか否かに係る事実認定には立ち入らず、それがYの裁量を逸脱濫用しているとのXらの主張を排斥するにとどまるものであった。）。

これに対し、最高裁第一小法廷は、概略、公社法24条の趣旨は、地方公社の公共的な性格に鑑み、その業務を行う上での規律として、他の法令の定める基準に加え、補完的・加重的な基準に従うべきものとし、その専門性・技術性ある内容を省令に委ねることにあると解されるから、当該省令において、借地借家法32条1項の適用を排除し、地方公社に家賃変更の形成権を付与する定めをすることが、委任の範囲に含まれるとは解されず、また、公社規則16条2項の文言からしても、同項は、地方公社に上記形成権を付与する規定ではないなどと指摘した上、判旨「地方住宅供給公社が賃貸する住宅の使用関係については、借地借家法32条1項の適用がある。」旨の判示をし、破棄・差戻しをした。