

公社住宅と借地借家法32条1項の適用の有無

国士館大学准教授

櫻井博子 Hiroko Sakurai

最高裁第1小法廷令和6年6月24日判決

【破棄差戻】

令和4年（受）第1744号

民集78巻3号335頁

I 事実の概要

Y（被告・被控訴人・被上告人）は、地方住宅供給公社法（以下「公社法」という。）にいう地方住宅供給公社（以下「地方公社」という。）であり、神奈川県内において、1万4000戸の賃貸住宅を運営している。X（原告・控訴人・上诉人）らは、それぞれ、Yから一棟の建物の一室を賃借する者である。

Yは、平成16年4月から平成30年4月までの間、おおむね3年ごとに、Xらに対し、前記の各室の家賃を改定する旨を通知し（以下、これらの改定を総称して「本件各家賃改定」という。）、その結果、月額3万9530円ないし5万6350円であった家賃は、最終的に月額6万1950円ないし8万6910円に値上げされた。

そこでXらが、主位的に、Yによる家賃増額改定のうち適正賃料を超える部分は無効であるなどと主張し、予備的に、Xらは令和元年8月29日付けの借地借家法32条1項の借賃減額請

求をしたなどと主張して、家賃額の確認と過払家賃の返還等を求めた。

これに対しYは、地方公社の賃料（継続賃料）については、民法及び借地借家法の特別法である公社法24条及び施行規則16条等が優先適用され、基本的に「近傍同種の家賃」という市場家賃制による法律上固有の賃料改定権限を有するから、賃借人からの借地借家法に基づく賃料減額請求は許されない、などと反論した¹。

第1審（横浜地判令和3年11月17日（民集78巻3号355頁））及び第2審（東京高判令和4年5月25日（民集78巻3号373頁））は、「……Yと各Xとの関係は、建物の賃貸借の関係であるものの、その家賃の額については、公社法及び施行規則等の法令の規定が定められており、これらの規定は、民法及び借地借家法と異なるものであるから、その特別法として優先適用される」。そして、「この法令の規定を根拠として、Yにおいて、業務方法書を定め、家賃審議会の答申を受けて、市場家賃鑑定を経て、激変緩和策を取った上で定めるものとされており、一般の賃貸借のように、賃貸人であるYと賃借人である各Xとの間の合意によって定めることはできず、その家賃の額の定めないし増減変更に関する賃借人の権利を認める民法及び借地借家法の規定が適用され」ないと判示し、Xらの請

1 Yの主張は、他の裁判例や文献では採用するものがなく、Yが当事者であった東京高判平成27年2月14日公開物未登載（平成26年（ネ）第5528号）及び同原審横浜地判平成26年9月16日公開物未登載（平成26年（ワ）第290号）でのみ同旨の解釈がなされているものであった（吉野俊太郎「判解」ジュリ1607号118頁、119頁（2024年））。