

最近の判例から (18)

更新料を支払う特約のある建物賃貸借契約の 法定更新において更新料等請求が認められた事例

(東京簡判 平17・3・11 ホームページ下級裁主要判決情報) 西村 稔

更新料を支払う特約付の建物賃貸借契約の更新に際し、借主及び連帯保証人が法定更新を理由に更新料の支払に応じないため、貸主が契約更新料等の請求を求めた事案において、賃料1カ月分の更新料は借地借家法30条により無効とするほど不利な特約でなく、更新料の支払義務を特約により合意した当事者の意志は重視すべき等として、貸主の請求が認められた事例

(東京簡裁 平成17年3月11日判決 認容ホームページ最高裁判所—各地の裁判所—主要判決速報—下級裁主要判決情報登載)

1 事案の概要

賃貸人Xは、本件建物につき平成14年7月8日、Y1を賃借人、Y2を連帯保証人として(以下Y1及びY2を総称して「Yら」という。)、次のとおり賃貸借契約(以下「本件賃貸借契約」という。)を締結した。

①賃料：1カ月、9万2,000円、②共益費：1カ月、5,000円、③敷金：18万4,000円、④賃貸期間：同年7月8日から平成16年7月7日までの2年間、⑤更新料：更新後の新賃料の1カ月分を支払う。

本件賃貸借契約期間は上記のとおりであったが、Yらは本件賃貸借の更新を希望したので、Xは賃借人Y1の母で連帯保証人のY2に、関係書類を送付して更新契約書の作成を求めたが、Y2は法定更新を理由に協力しなかつた。

また、XはYらに対し、平成16年10月7日付の内容証明郵便にて更新契約書の作成及び更新料の送金を求める通知を発送したが、Yらは同通知書到達後も法定更新を理由に更新契約書作成及び更新料の支払に応じなかつた。

そこで、XはYらに対し、本件賃貸借契約に基づく更新料として、賃料の1カ月分である9万2,000円の支払等を求めて提訴した。

これに対してYらは、本件賃貸借契約中の更新料支払の条項は、賃借人にとって不利な特約であるから借地借家法30条により無効であること、本件賃貸借契約は合意更新ではなく、法定更新されているので、法定更新の場合には、更新料の支払義務は否定されるべきであると主張した。

2 判決の要旨

裁判所は次のように判示してXの請求を認容した。

- (1) 本件賃貸借契約における更新料支払義務の規定は、Yらにとって不利な特約ではあるが、賃料の1カ月分を更新料とする本件の場合には、借地借家法30条によって無効とするほど不利な特約とは認められない。
- (2) Yらは、本件賃貸借契約は法定更新されている旨主張し、Xは、平成16年5月26日、Y2が本契約を更新するため印鑑登録証明書をXに送付したとして合意更新された旨

主張する。

そこで判断するに、証拠によれば、Y 2 が平成16年5月26日本件賃貸借契約の更新のために印鑑登録証明書をXに送付した事実を認めることができるとともに、平成16年9月2日にY 2 がXに対し、本件は当然に契約は更新される旨の書面を送付している事実を認めることができる。この事実を照らせば本件賃貸借契約は結局法定更新されたものと認めるべきである。

ところで、更新料の特約が法定更新の場合には適用されないというのがYらの主張であるが、当裁判所は、更新料の支払義務を特約により合意した当事者の意志は重視すべきであり、また更新料の額は家賃の1カ月分相当であり、高額なものでないと認められること、さらに前述したようにY 2 は、Xからの更新申出に対し本契約を更新するため印鑑登録証明書をXに送付しているなど、一時は、合意更新の意思を表明していたことなどを考え併せると、本件がたとえ法定更新であったとしても、本件特約は有効とすべきであると考えらる。

3 まとめ

本件は、建物賃貸借契約において、契約更新時に更新料を支払う特約をしたが、法定更新には本特約の適用はないとして争いになったものである。本判決は、特約により合意した当事者の意志は重視すべきこと、更新料の額は家賃の1カ月分相当であり、高額なものでないなどとして法定更新における更新料を認容したもので、実務上の参考になると思われる。

なお、更新料の合意が法定更新に適用されるか否かについては、判例も分かれている現状にあるが、本事例とは反対に更新料の合意は法定更新に適用されないと判示した京都地

裁の平成16年5月18日の判例がRETIO No.59号(P86~P87)に掲載されているので、参考にされたい。