

最近の判例から (5)

更新料特約が消費者契約法10条に反し無効とされた事例

(大阪高判 平21・8・27 金法1887-117) 村川 隆生

建物賃貸借契約における更新料特約の約定は消費者契約法10条又は民法90条に反し無効と主張し、過去に支払った更新料の返還を求めた事案において、原判決は借借人の訴えを棄却したが、本件更新料特約は消費者契約法10条に反し無効とした事例(大阪高判 平成21年8月27日判決 原判決変更・一部認容 反訴請求棄却 [上告・上告受理申立て] 金融法務事情1887号117頁)

1 事案の概要

平成12年8月、借借人Xは貸貸人Yと次の内容で建物賃貸借契約を締結した。

- ① 家賃 4万5千円/月 (共益費・水道代を含む)
- ② 契約期間 平成12年8月15日から平成13年8月30日までの1年間 (以後1年更新)
- ③ 礼金 6万円
- ④ 更新料 10万円

本件建物賃貸借契約書(「以下、本件契約」という)には更新について次の特約がある。

「契約書記載の賃貸借期間の満了時より、甲(借貸人)にあつては6ヶ月前、乙(借借人)にあつては1ヶ月前までに各相手方に対し更新拒絶の申出をしない限り、本契約は家賃・共益費等の金額に関する点を除き、更新継続されるものとする。但し契約書に別段の定めがある場合はそれに従う。尚この場合、乙は甲に対し、契約書記載の更新料を支払わねばならない。」

Xは、平成13年から平成17年の本件契約の更新に際し、約定の更新料を支払った。

XとYはいずれも、平成18年8月31日の前には、解約の通知及び更新拒絶の申出をしない一方、更新契約書の作成もせず、Xは更新料を支払わなかった。Xは同年11月30日をもって本件契約を解約する旨の通知の意思表示を行い、同日、本件物件を引き渡した。

Xは、本件契約における更新料支払いの約定は消費者契約法10条又は民法90条に反し無効であると主張して、過去5回にわたり支払った更新料合計50万円の返還を求めた。

これに対しYは、更新料には、①更新拒絶権放棄の対価(紛争解決金)、②賃借権強化の対価、③賃料の補充という法的性質があり、本件更新料も各法的性質を有すると主張した。

原判決は、XのYに対する請求は理由がないとして棄却したことから、これを不服としてXが控訴した。

2 判決の要旨

裁判所は以下のように判示した。

(1) 民法90条該当性と平成13年に授受された更新料の不当利得性

本件更新料が直ちに暴利とまでいふことはできないから、消費者契約法の施行前であった当初本件賃貸借契約締結時点では、本件更新料約定を公序良俗に反するとまでいふことは難しく、民法90条により無効とあるとまでいふことはできない。もとより、この段階で消費者契約法の適用はあり得ない。

(2) 更新拒絶権放棄の対価（紛争解決金）の性質について

建物の賃貸人は、正当事由があると認められる場合でなければ、建物賃貸借契約の更新を拒絶することができず、通常更新拒絶の正当事由は認められないと考えることができるから、更新料が一般的に賃貸人による更新拒絶権放棄との対価の性質を持つと説明することは困難である。本件賃貸借契約においては、契約期間が1年という短期期間でしかないから、さらに説明困難である。

(3) 賃借権強化の対価の性質について

本件賃貸借契約においては、契約期間が1年間という借地借家法上認められる最短期間であって、合意更新により解約申し入れが制限されることにより賃借権が強化される程度はほとんど無視してよいのに近い。本件更新料を評して賃借権強化の対価として説明することは難しいというべきである。

(4) 賃料の補充の性質について

本件更新料は、家賃の増減と連動することがなく、本件賃貸借契約が1年の期間途中で終了した場合でも全く精算されない扱いとされていることは明らかにされている。そうしてみると、本件更新料の性質を前払賃料として説明することは困難である。

本件更新料について、その授受の目的、性質などについて法律的観点からはもちろん事実上の観点からも、なんらの説明をしたとは認められない。本件賃貸借契約の当事者双方に、特に賃借人には、本件更新料は単に契約更新時に支払われる金銭という以上の認識はなかったと推認するほかはない。

(5) 消費者契約法10条前段該当性

賃借人と賃貸人は1年毎に新たに契約更新証書を作成して本件賃貸借契約を更新したことが明らかである。本件更新契約は契約内容を従来通りするものの、契約期間を新たに定

めた以上は、消費者契約法の適用関係では新たな賃貸借契約とみるほかないから、消費者契約法の適用を受けるといふべきである。

(6) 消費者契約法10条後段該当性

本件更新料約定の実態的内容を見てみると、本件賃貸借契約の期間が借地借家法上認められる最短期間である1年間という短期間であるにもかかわらず、本件賃貸借期間における更新料の金額は10万円であり、賃料と対比するとかなり高額といふ得る。法定更新の場合には、更新に条件を付することはできないため、更新料を支払う必要はないと解すべきであるから、このような高額の支払いをすることは、賃借人にとって相当大きな経済的負担となることは明らかである。

本件更新料約定は、賃借人が負う金銭的対価に見合う合理的根拠は見出せず、むしろ一見低い月額賃料額を明示して賃借人を誘引する効果があること、賃貸人側と賃借人側との間には情報収集力に大きな格差があったのに、客観的には情報収集力の乏しい賃借人から借地借家法の強行規定の存在から目を逸らせる役割を果たしており、この点で賃借人は実質的に対等にまた自由に取引条件を検討できないまま当初本件賃貸借契約を締結し、さらに本件賃貸借契約締結に至ったとも評価できる。

諸点を総合して考えると、本件更新料特約は、「民法第1条第2項に規定する基本原則に反して消費者の利益を一方的に害するもの」ということができる。

3 まとめ

本件と同じ大阪高裁では本年2月24日、再び更新料無効判決が下される一方で、更新料支払条項の有効判決もでてきている（次頁）。併せて参照されたい。

（調査研究部上席主任研究員）