

## 最近の判例から (18)

# 借家契約における更新料等の支払に関する約定が 法定更新の場合には適用されないとした事例

(京都地判 平16・5・18 ホームページ下級裁主要判決情報) 伊藤 隆之

建物の賃貸借契約（借家契約）における更新料等を支払う旨の約定が、合意更新の場合の他、法定更新にも適用されるかどうかについて、合理的な理由がある場合を除いて、法定更新の場合にも適用することは慎重であるべきとして、本件更新料約定は合意更新を前提としたもので、法定更新には適用されないとした事例（京都地裁平成16年5月18日判決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録）

## 1 事案の概要

賃貸人Xは、平成14年2月24日、賃借人Yとの間で、本件建物を次の約定で賃貸する旨の契約（以下「本件賃貸借契約」といい、そのうち④の更新料等に関する約定を「本件更新料約定」という。）を締結し、Yの保証人Y1は、同日Xに対し、Yの債務について連帯保証する旨約した。

①期間：同年3月1日から1年間、②賃料：1か月、6万2,000円、③管理費：1か月、8,510円、④更新料等：契約更新時に更新料として新賃料の2か月分、更新手数料として1万500円を支払う。

Xの代理人B（以下「管理会社」という。）は、平成15年2月ごろ、契約期間を平成15年3月1日から1年間、賃料・1か月6万2,000円、共益費・8,510円、更新料・更新手数料の2か月など記載のある「建物賃貸借契約継続及び改訂事項に関する覚書」という書

面を送って、Y及びY1に署名・押印を求め、さらに同月、Yに対して、更新料12万4,000円、更新手数料1万500円の支払を求めた。

これに対しYは、本件更新料約定は、更新後の賃料の2か月分を支払うこと、すなわち、新たに合意された新賃料の存在を前提にし、その2か月分を更新料として支払うことを内容とするものであるから、法定更新の場合には適用されない、平成15年3月1日、本件賃貸借契約は法定更新されているので、更新料の支払義務はない、本件更新料約定は合理的な根拠もないのに、支払いを借主に義務づけるものだから、借地借家法8条に違反し借主に不利なものとして、また、更新手数料は、更新にあたっての事務費用であり、合意更新時には事務費用が生じることもあるが、法定更新には費用が生じないので、法定更新には適用がない等として支払を拒絶した。

そこでXは、本件更新料約定は、合意更新に限らず、法定更新にも適用される、本件約定は、①当初の契約期間を超えて賃貸借契約が継続される場合には、更新料等を支払うことを内容とするもので、契約書上も単に「更新」として、合意更新と法定更新とを区別していない、②更新料の支払は、慣習となっているとして、更新料等の支払いを求めて訴訟を提起した。

## 2 判決の要旨

これに対し、裁判所は次のような判断を下

した。

- (1) 建物の賃貸借契約における更新料等を支払う旨の約定が、合意更新の場合のみならず、法定更新にも適用されるかどうかは、それぞれの契約において、契約書の文言のみならず、契約をめぐる様々な事情を考慮して、判断すべきものである。借地借家法26条、28条、30条の趣旨に照らすと、当事者の意思が法定更新の場合にも更新料等を支払う旨の約定が適用されるものであることが明らかであったり、それについて合理的な理由がある場合を除いては、法定更新の場合にも適用を認めることは慎重であるべきである。
- (2) 本件更新料約定は、文言上は、「一、更新する場合は、YはXに対し更新料として金 標記金額 を支払うものとする。一、更新時にYは更新手数料としてXに10,000円を支払うものとする。」というもので、合意更新と法定更新を区別していない。しかし、本件更新料約定のうち、更新料に係る部分と更新手数料に係る部分の「更新」は同一のものを指していると解すべきである。法定更新の場合には、通常費用がかかるとは考えられないから、更新手数料に関するものは、合意更新を前提とした約定と認めるのが相当であり、これと同一の「更新」の場合に約定である更新料に関する部分も合意更新を前提にしたものと認めるのが相当である。
- (3) 合意更新の場合は、更新料を支払うことによって、期間の定めのある賃貸借契約として更新されるから、Yは契約期間の満了までは明渡しを求められることがなく、次回の更新を拒絶された場合でも、その正当事由の存否の判断においては、更新料が支払われていることが、正当事由の存在を否定する考慮要素となる。法定更新の場合は、

更新後の賃貸借契約は、期間の定めがないものとなり、賃貸人はいつでも解約を申し入れることができ、その分賃借人の立場は不安定になるので、賃借人にとっても、更新料を支払って合意更新する一定の利益は存することになる。

この点を考慮すると、合意更新の場合と法定更新の場合で、更新料の支払の要否について差が生じても、不合理とも賃借人間で不公平が生じるとも直ちには言い難く、むしろ、法定更新についても更新料の支払を要するとすることは、借地借家法26条、28条、30条の趣旨に照らしても合理性は少ないというべきである。

- (4) 本件更新約定は、全体としても、合意更新を前提としたものであり、法定更新には適用されないとするのが契約当事者の合理的な意思に合致すると認められる。よって、Xの請求は、理由がないから、棄却する。

### 3 まとめ

本件は、建物の賃貸借契約において、約定で更新時に更新料等の支払をすることとしたものの、それが合意更新のみならず、法定更新も含むものなのかがはっきりせず、争いになったものであり、法定更新についても更新料の支払を要するとすることは借地借家法に照らしても合理性が少ないとした事例である。実務の参考になると思われる。

(企画調整部調整第二課長)