

最近の判例から (9)－更新料特約－

賃料の3.12か月分に相当する更新料特約は、消費者契約法10条に違反しないとして更新料の返還請求を棄却した事例

(大阪高判 平24・7・27 更新料問題を考える会ウェブサイト) 河内 元太郎

ワンルームマンションを4年間賃借して居住していた賃借人が、賃貸人に対し、1年毎の契約更新の際に支払った賃料の3.12か月分に相当する更新料について、更新料特約が消費者契約法10条により無効であるなどと主張し、不当利得返還請求権に基づき、更新料相当額と遅延損害金の支払を求めた事案において、本件更新料特約による更新料が高額に過ぎるもので特段の事情が存するとまではかろうじて言えないことから、消費者契約法10条により無効ということまでは言えないとして賃借人の請求を棄却した事例(大阪高裁 平成24年7月27日判決 更新料問題を考える会ウェブサイト)

1 事案の概要

(1) 賃貸人Yは、賃借人Xとの間で、平成16年12月20日、下記賃貸借契約を締結し、目的物件を引き渡した。

①期間：平成17年4月1日から平成18年3月31日まで1年間②賃料等：賃料月額4万8000円、共益費月額5000円③更新料：15万円

(2) XとYは、平成17年12月31日、平成18年12月30日、平成19年12月2日付けで、本件契約をそれぞれ更新することを合意し、XはYに対し、各更新合意に基づいて、平成18年1月4日、平成19年1月9日、平成20年1月4日、更新料各15万円(合計45万円)を支払った。

(3) XはYに対して、平成20年11月末、本件契約を解約する旨申し入れ、平成21年1月22

日、本物件を明け渡した上、同日をもって本件契約を解約した。

(4) XはYに対し、更新料の返還等を求める裁判を起こしたが、原審(京都地裁 平成24年2月29日判決)は、Xの請求を10万4400円と遅延損害金の支払いを求める限度で認容し、その余を棄却したことから、認容部分を不服とするYが控訴し、棄却部分を不服とするXが附帯控訴した。

2 判決の要旨

裁判所は次のように判示し、Xの請求を棄却した。

(1) 借家契約における更新料は、一般に、賃料の補充ないし前払、賃貸借契約を継続するための対価等の趣旨を含む複合的な性質を有するものであり、更新料の支払にはおよそ経済的合理性がないなどということはできない。また、一定の地域において、期間満了の際、賃借人が賃貸人に対し更新料の支払をする例が少なからず存することは公知であることや、従前、裁判上の和解手続等においても、更新料条項は公序良俗に反するなどとして、これを当然に無効とする取扱いがされてこなかったことは裁判所に顕著であることからすると、更新料条項が賃貸借契約書に一義的かつ具体的に記載され、賃借人と賃貸人との間に更新料の支払に関する明確な合意が成立している場合に、賃借人と賃貸人との間に、更新料条項に関する情報の質及び量並びに交渉力について、看過し得ないほどの格差が存す

るとみることできない。そうすると、賃貸借契約書に一義的かつ具体的に記載された更新料条項は、更新料の額が賃料の額、賃貸借契約が更新される期間等に照らし高額に過ぎるなどの特段の事情がない限り、消費者契約法10条にいう「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向的に害するもの」には当たらないものと解される（最高裁平成23年7月15日第2小法廷判決・民集65巻5号2269頁参照）。

(2) 本件契約の内容は、礼金18万円、敷金10万円、賃料月額4万8000円、共益費月額5000円（平成20年1月分からはこの他に衛生費月額650円を徴収。）で、契約期間は1年であり、本件更新料特約は、本件契約書に一義的かつ明確に記載されている。更新料は15万円であり、賃料の3.125か月分（平成19年12月の更新以降は更新手数料1万0500円も加えると約3.344か月分。）に相当し、Yの年間の取得額72万6000円（平成19年まで、4万8000円×12+15万）の2割以上を占めることになる。実質賃料も月6万0500円と約定上の賃料月額4万8000円の約1.26倍となる。そうすると、本件更新料特約は、他の賃貸事例に比しても、その賃料額や更新期間に照らし、やや高額であることは否めない（Yが控訴理由書で指摘する裁判例においても、更新料の賃料比が本件よりも大きいものは1件にとどまる。）。

しかしながら、本件契約が、契約期間が1年とされているところ、その礼金は18万円とされており、本件更新料はこれより低額であること、また、本件物件の前記の実質賃料、礼金が、本件物件や立地条件等に照らし、特に高額に過ぎるものであったとまではいえないと認められることに照らすと、本件更新料特約による更新料が高額に過ぎるもので前記の特段の事情が存するとまでは、かろうじていえない。

このようにみてくると、本件更新料条項を消費者契約法10条により無効ということまではできない。

(3) 以上によれば、本件更新料条項は有効であり、これが無効であることを前提とするXの請求は理由がないから、これを棄却すべきものである。よって、これと異なる原判決を、本件控訴に基づいて、上記の趣旨に変更すべきであり、Xの附帯控訴は棄却すべきである。

3 まとめ

平成23年7月15日最高裁判決（RETIO83号119頁）により、更新料特約を賃借人が負う金銭的対価に見合う合理的根拠は見出せないとして、消費者契約法10条に反するとした事例（平成21年8月27日大阪高裁判決

RETIO77号114頁）などが、覆された。本事例の原審は更新料特約そのものは否定せず、高額に過ぎる部分を無効としたものであった。今後、賃貸借契約書に一義的かつ具体的に記載された更新料特約が有効であるかの判断材料は、「更新料の額が賃料の額、賃貸借契約が更新される期間等に照らし高額に過ぎるなどの特別の事情」があるか否かという点になろう。実務の面からは賃料の何ヶ月分まで等の明確な基準を求める指摘もあるが、本事例においても、「特段の事情」の判断は、賃料額や更新期間に照らした判断の他に、実質賃料・礼金についての物件や立地条件に照らした判断が含まれており、形式的に一律の基準を設けることは困難ではないかと考えられる。

更新料特約付きの賃貸借契約を媒介する場合には、後のトラブルを避けるためにも、賃借人に更新料について十分な説明を尽くしておくべきである。そうすることで、賃借人も、当該物件と他物件とを比較考量し、納得の上契約できるであろう。