
最近の判例から (9)－更新料支払義務－

更新料を支払う旨の明示もしくは黙示の合意、又は支払の商慣習もしくは事実たる慣習があるとして、更新料支払いを求めたが棄却された事例

(東京地判 平25・5・15 ウエストロー・ジャパン) 室岡 彰

本件は、土地の貸主が、更新時に更新料を支払う旨の明示もしくは黙示の合意がある、又は更新料を支払う旨の商慣習もしくは事実たる慣習が存在すると主張して、更新料の支払と賃料額の確認を求めたが、毎更新時、更新料を支払う旨の合意があったとは推認できず、また、更新料支払い約定がないにもかかわらず、支払っていた賃借人は一部にとどまることから、更新料支払いの商慣習もあるとはいえないとして、賃料増額の一部のみが認容された事例（東京地裁 平成25年5月15日判決 確定 ウエストロー・ジャパン）

1 事案の概要

借主Y（被告）は、昭和45年4月24日、土地（以下、「本件土地」という。）の当時の所有者との間で賃貸借契約を締結した。その後、同年11月5日、相続人Aが、本件土地を取得した。

Yは、平成元年又は平成2年ころ、Aから不動産管理を委託された管理会社の社長他1名の来訪を受け、本件賃貸借契約の更新に当たり、書換えのためとして、1000万円近い金額支払を要求され、断れば嫌がらせを受けるかもしれないと考え、やむなく数百万円程度の金員を支払った。

その後暫くして、Aは、Yとの間で、平成3年3月12日付けで、月額賃料1万3600円、契約期間は20年間（平成21年4月24日期間満

了）とする本件土地の賃貸借契約をしたが、同契約書中には更新料の支払について条項を置かなかった。

平成19年4月26日、Aの死亡により本件土地を取得した相続人Bは、X（原告）に本件土地を売却し、Xが賃貸人たる地位を承継した。なお、同日時点の本件土地賃料は1万6320円であり、訴訟が提起された平成21年12月8日まで同額であった。

Xは、平成20年12月25日付けで、Yに対し「更新料要請」と題する書面を送付し、更新料支払を条件に本件賃貸借契約を更新する旨を申し入れたが、Y代理人弁護士から、X・Y間には更新料の約定がないので更新料の支払要請には応じられないが、更新料支払やその合理的な額を協議することはやぶさかではない旨の通知を受けたため、平成21年5月18日付けで、Yに対し本件賃貸借契約の更新を拒絶する旨の意思表示をした。

Xは、Yへの書面送付と並行し、Aを賃貸人とするY以外との土地賃貸借契約の更新料支払約定の有無、更新料支払の有無等を調査したところ、15人中11人が賃貸借契約の更新時に更新料を支払っていたが、少なくとも3人は更新料を支払っていないこと、当該11人中7人には契約書中に更新料支払に関する何らの記載もないことが判明した。

Xは、210万余円の更新料支払いと、本件土地の賃料が月額2万8144円であることの確

認を求め、平成21年12月8日に提訴した。

2 判決の要旨

(1) 更新料の支払合意の存否

Yが、平成元年又は平成2年ころ、管理会社社長に支払った数百万円程度の金員は、賃貸借契約の更新に関して授受されたものと認められる。他方、その後暫くして、Yが平成3年3月12日付けで、Aと締結した本件賃貸借契約書には、更新料支払を定める条項が置かれておらず、A・Y間に、更新毎に更新料を支払う旨の合意があったとすれば、Aが、同契約書において、更新料の支払義務を明記しないのは不自然というほかはない。

また、賃貸借契約の更新に際し、当該更新に限り更新料を授受する旨の合意をすることもありえ、現に、平成20年12月25日付けで、XがYに送付した書面に対するY代理人の通知からも、当該更新限りの更新料支払の可能性もあったと想定されるところである。

よって、数百万円の金員授受の事実をもって、直ちに、A・Y間に、爾後、更新料支払の合意があったと推認することはできない。

(2) 更新料を支払う旨の慣習の存否

Xの調査から、15人中7人が、賃貸借契約書中に更新料支払の何らの記載がないにもかかわらず、更新料を支払っていたことが認められる一方、少なくとも3人が更新料支払に応じておらず、また、Aが本件土地付近で賃貸していた33人のうち15人に対する調査であり、契約書中に更新料支払の約定がないにもかかわらず更新料を支払っていた者は、賃借人の一部と言わざるを得ないから、更新料を支払う商慣習又は事実上の慣習があるとはいえず、Xの主張には理由がない。

(3) 賃料増額請求の可否

Yが、平成11年5月19日、Aを被供託者として、同年4月分以降の賃料1万6320円を供

託し、その後、X・Y間で賃料額の変更合意がされずに、本件訴訟に至っていることから、本件賃料の直近合意時点は平成11年4月1日と認定するのが相当である。

そして、直近合意時点は、裁判所選任の鑑定人が試算賃料を算出した平成22年2月1日（以下「本件価格時点」という。）から10年以上も前であり、また、試算賃料が直近合意の賃料を上回っていることから、平成22年当時の地価の下落傾向等の経済状況を考慮しても、本件土地の賃料は不相当になったと認めることができる。なお、試算賃料は利回り法、差額配分法、公租公課倍率法の中庸値をとると月額2万0533円となる。

以上から、Xの請求は、賃料が平成22年2月1日以降月額2万0533円であることの確認を求める限度で理由があるが、これを超える部分、並びに、更新料の支払を求める部分は理由がないからこれを棄却することとする。なお、訴訟費用のうち、鑑定が賃料増額請求訴訟の審理・判断には不可欠なこと、同請求訴訟が一部敗訴の結果となったことに鑑み、鑑定費用の1/3（21万円）をYに負担させることとし、その余の訴訟費用はすべてXに負担させるのが相当である。

3 まとめ

土地賃貸借契約において、商慣習等に基づき求めた更新料の支払いは認容されないことも多く、また、更新料を支払う旨の明示もしくは黙示の合意に基づき求めた場合でも、合意の存在が推認されず、または、合意はあるが、更新料額の相当性から認容されないケースもあるため、買主又は媒介業者となる場合は、十分に留意すべき内容である。

（調査研究部調査役）