

最近の裁判例から (13) – 更新料支払特約 –

賃貸借契約が有効に自動更新されており、特約に基づく更新料支払い義務があるとされた事例

(東京地判 令 2・10・21 ウエストロー・ジャパン) 西崎 哲太郎

自動更新時及び法定更新時には更新料を支払うとする更新料条項のある建物賃貸借において、借主債務の保証会社が更新料を代位弁済したとして事後求償権に基づく支払を借主に求めた事案において、自動更新特約条項を有効と認め借主にその支払いを命じた事例(東京地裁 令和 2 年10月21日判決 ウエストロー・ジャパン)

1 事案の概要

平成22年10月、借主Y(被告)と貸主の訴外Aは、分譲マンションの1室につき、賃貸借期間を平成22年10月8日～平成24年10月9日の2年間とする賃貸借契約(本件契約)を締結した。また、本件契約に基づくYの債務を保証会社X(原告)が連帯保証した。

本件契約には以下の更新料特約があった。

- ①賃貸期間満了2か月前までに書面による更新拒絶の意思表示をしない場合、本件賃貸借契約は同一の条件で2年間自動的に更新され、以後も同様とする(以下「本件自動更新条項」という。)
- ②本件賃貸借契約が更新される場合、賃借人は、賃料の1.5か月分の更新料を支払わなければならない(以下「本件更新料条項」という。)
- ③本件賃貸借契約が法定更新された場合においても、賃借人は、賃料の1.5か月分の更新料を支払わなければならない(以下「本件法定更新条項」という。)

Yは、当初は更新時の更新料を支払って

たが、その後、備え付け設備の不具合について、Aが委託した管理会社の対応に対する不満から、更新料支払いに怠りなくなった。

Xは、Aから更新料についての保証債務履行請求を受け、平成28年10月と平成30年10月の2回の更新における更新料計40万5000円を代位弁済し、事後求償権に基づきYに支払いを求めたが拒否されたため、訴訟提起した。

原審(簡裁)は、Xが代位弁済したと主張する更新料支払債務は、当該建物賃貸借契約が平成26年10月の時点で既に法定更新されており、Yに支払義務はないとして、Xの請求を棄却したため、Xが控訴した。

2 判決の要旨

裁判所は、次のように判示して、原判決を取消し、Xの請求を認容した。

(平成28年10月の更新料の支払義務)

本件自動更新条項及び本件更新料条項によれば、本件賃貸借契約は、契約当事者の一方から相手方に対して賃貸期間が満了する2か月前までに書面による更新拒絶の意思表示がない場合、同一の条件で2年間自動的に更新され、その結果、更新後の契約に基づき、次回の更新時に、賃借人に更新料の支払義務が発生することになるものと解されるところ、Yが、平成24年契約の賃貸期間が満了する2か月前までに書面による更新拒絶の意思表示をしたとは認められないから、平成26年10月10日に自動更新されたものと認められる。

そして、Yが平成26年契約の賃貸期間が満

了する2か月前までに書面による更新拒絶の意思表示をしたと認めるに足りる証拠もないから、平成26年契約は、本件自動更新条項に基づき、平成28年10月10日に自動更新されたものと認められる。

したがって、Yは、平成26年契約における本件更新料条項に基づき、平成28年10月の更新料の支払義務を負うことになる。

(平成30年10月の更新料の支払義務)

証拠によれば、Yが、①平成28年10月31日付けで、賃貸建物の管理会社に対し、更新料の支払を拒絶する旨の文書を送付したこと、②同年12月22日、管理会社から送付を受けた平成28年契約に係る賃貸借契約書中の「更新料」欄及び「更新事務手数料」欄に取消線を引き、「借主」欄に署名押印して返送したこと、③平成30年10月頃、管理会社から送付を受けた平成30年契約に係る賃貸借契約書中の「更新料」欄に取消線を引き、「借主」欄に署名押印して返送したことが認められる。

しかし、このようなYの行為は、賃貸借契約の継続を前提としている以上、本件賃貸借契約の更新拒絶の意思表示に当たるものではなく、単に更新料の支払を拒否するとの意思を一方向的に表明したものにすぎない。

そして、他に、Yが平成28年契約の賃貸期間が満了する2か月前までに書面による更新拒絶の意思表示をしたと認めるに足りる証拠はないから、平成30年10月10日に平成30年契約として自動更新されたものと認められる。

したがって、Yは、平成28年契約における本件更新料条項に基づき、平成30年更新料の支払義務を負う。

これに対し、Yは、本件賃貸借契約は、平成26年10月10日以降は法定更新された状態が継続しているから、平成30年更新料の支払義務は発生していない旨主張するが、前記に判示した理由から、採用することができない。

また、Yは、YとAとの間では、Yは更新料の支払義務を負わないとする合意が成立した旨も主張するが、そのような合意が成立したとは認められない。

3 まとめ

本事例は、賃貸借契約が合意更新されなかったことにより法定更新に移行しており、その状態が継続しているから更新料支払義務がないとの借主の主張に対して、裁判所は、平成28年10月と平成30年10月の2回の更新は自動更新条項に基づいて有効に契約更新されているため、更新料条項に基づき更新料支払い義務があると判断したものである。すなわち、法定更新の場合に更新料支払義務があるかどうかを判断した事例ではない。

なお、法定更新の場合の更新料支払いの要否を巡る裁判例については、これを肯定した事例（東京地判平22・8・26 RETIO83-142）、否定した事例（京都地判平16.5.18 RETIO59-86）があるが、いずれも「更新時には更新料を支払う」とだけ約定されていたケースであり、本事案のように「法定更新の場合も更新料を支払う」との特約があるケースとは前提が異なることに注意する必要がある。

(調査研究部主任調整役)