

最近の判例から

(10) - 更新料特約 -

建物賃貸借契約の更新料支払い特約は法定更新の場合にも適用があるとされた事例

(東京地判 平22・8・26 ウエストロー・ジャパン) 新井 勇次

建物賃貸借契約の借主が、契約上の更新料の定めは法定更新の場合には適用がないとして、更新料支払義務が存在しないことの確認を求め、さらに、更新料支払いを求めた貸主が借主を脅迫したとして慰謝料等の支払いを求めた事案において、更新料条項は法定更新の場合も適用されるとして上記確認請求を棄却し、また脅迫行為があったと認めることはできないとして慰謝料請求も棄却した事例(東京地裁 平成22年8月26日判決 棄却 ウエストロー・ジャパン)

1 事案の概要

建物賃貸借契約の借主Xは、平成19年12月27日、貸主Yとの間で、都内所在のAビルB号室(以下「本件建物」という。)について、以下内容の賃貸借契約(以下「本件契約」という。)を締結した。

- ・ 契約期間 平成20年1月1日から2年間
- ・ 月額賃料 17万8500円
- ・ 更新料条項 更新時に新賃料の1か月分の更新料をXがYに支払う旨の条項(以下「本件更新料条項」という。)がある。

Xは、本件建物の更新時期において、Yから送られてきた更新契約書への記名捺印をせず、法定更新を選択した上で、本件更新料条項は法定更新の場合には適用がないと主張して、更新料の支払義務が存在しないことの確認を求め、さらに、更新料支払いを求めたYがXを脅迫したなどとして、Yに対して慰謝

料130万円を請求した事案である。

2 判決の要旨

裁判所は以下のとおり判示して、借主Xの請求を棄却した。

(1) 証拠等によれば、以下の事実が認められる。

① Xは、平成19年12月27日、本件契約を締結した際、本件契約には更新料についての条項が存在することを確認したが、これについて異議を述べたり、何ら留保することもなく、本件契約書と重要事項説明書に署名押印した。

② Xは、Yから本件契約の更新契約書の送付を受けたが、法定更新とすべく更新契約書は署名せず廃棄した。Xは、法定更新とすることを求め更新料の支払義務はないと主張した。

③ Yは、Xに対して、平成22年1月31日後も更新料滞納状況が変わらない場合は本件契約を解除すると通知した。

④ 平成22年2月11日ころ、Y代表者は、Xの更新料の支払拒絶に対して本件契約を解除する旨を述べ、更に本件建物にロックするとの趣旨を述べたが、その後、更新料に関する判例が出揃ってから判断することをXとの間で合意した。

(2) 本件更新料条項は法定更新の場合に適用されるか否かについて

① 本件契約書には、「乙が更新を希望する場

合で甲乙双方から特に申し出がない場合は自動で更新されるものとします。その際、乙は頭書記載の更新料を甲に支払うものとします。」と記載されている。この文言からすれば「自動更新」の場合に限って更新料を支払うとする趣旨と解する余地もあるが、そもそも「自動更新」の内容については更新後の契約条件について必ずしも明確ではないから、この条項が適用される場合を確定することは困難であるところ、これに本件契約書の記載には何ら限定が付されていないことを合わせて考慮すれば、「自動更新」の場合に限らず、一般的に更新料を賃料1か月分とする趣旨であると解すべきである。

②前記認定事実からすれば、X Y双方とも本件契約の更新を望んでいるものの、Xは更新契約書の作成を拒否しており、合意更新がされたということはできず、本件契約の終期である平成21年12月31日の経過後は、借地借家法26条1項の規定により法定更新されたというほかない。

③本件においては、重要事項説明書には「新賃料」の1か月分を更新料として支払う旨の記載が存在することからすれば実質的に更新後の賃料の一部前払いとして新賃料の補充を目的としていると解されること、本件契約書には法定更新の場合には本件更新料条項を排除する旨の記載はないこと、さらに、更新後の新賃料等の協議が調わない間に法定更新された場合、賃借人が更新料支払義務を免れるとすると更新拒絶権や異議権を放棄している賃貸人との公平を害することとなることからすれば、本件更新料条項は法定更新の場合にも適用されるものと解すべきであり、Xは、Yに対して更新料を支払う義務を負う。

④本件更新料条項の更新料は2年間の契約期間に対して賃料1か月分に過ぎず、また、本件ではYが更新拒絶をして法定更新となった

のではなく更新拒絶権や異議権を放棄していると解されることからすれば何ら対価となる行為がないともいえないから、暴利行為とはいえず、Xの主張は採用できない。

(3) Yの不法行為の有無について

認定事実からすれば、①そもそもXとY代表者のやり取りは電話での会話に過ぎないこと、②Xは本件契約締結当時には本件更新料条項について何ら異議を述べなかったのに更新時期に至って突如として更新料の支払を拒むなど理不尽なXの態度に接して、仮にY代表者が一時的に多少とも声を荒げて交渉するようなことがあったとしても、これはXが自ら招いた結果であること、③最終的には更新料に関する判例が出そろってから判断するとの合意に達していることも考慮すれば、Xの上記供述によってYに不法行為となるような脅迫があったと認めることはできない。Xの請求はいずれも理由がないから棄却する。

### 3 まとめ

更新料の有効・無効については本年7月15日に最高裁判決（本号掲載判例参照）が出されたところである。法定更新の場合の更新料支払いの要否については肯定（東京地判平9・6・5など）、否定（京都地判平16・5・18など）双方混在している。

本件では、更新料の約定解釈として「自動更新」の場合に限らず、一般的に更新料を支払う趣旨であると解すべきと判断されたものである。更に本件では、貸主が更新拒絶権や異議権を放棄していることとの公平性の観点から借主の更新料支払い義務を認めているものであり、事例判決として参考になるものの、明確な判断基準は今後の上級審での判断が俟たれるところである。