
最近の判例から (5)－更新料不払による明渡し請求－

貸主による借主の更新料の不払いを理由とする建物の明渡し請求及び借主による反訴がいずれも棄却された事例

(東京地判 平23・11・30 ウエストロー・ジャパン) 金子 寛司

建物賃貸借契約の貸主が、借主による更新料支払い債務の不履行を理由に契約を解除したとして、建物の明渡し求め、借主が、約定の支払期日を2年経過した後に支払った更新料の返還を求めて反訴した事案において、貸主及び借主の請求はいずれも理由がないとして棄却された事例（東京地裁 平成23年11月30日判決 ウエストロー・ジャパン）

1 事案の概要

不動産賃貸等を業とするXと、バー、クラブの経営等を業とするYは、昭和63年9月1日、次の約定の建物賃貸借契約を締結した(以下「本件賃貸借契約」という。)

- ア 期間 昭和63年9月1日から昭和65年4月2日まで
 - イ 自動更新 期間満了6か月前に、X、Yいずれからも解約の申出がないときは、賃貸借期間を新たに3年延長するものとし、以後もこれと同様とする（3条ただし書き。以下「本件自動更新特約」という。)
 - ウ 賃料 1か月62万円 共益費1か月 10万4千円
 - エ 更新料 本件賃貸借契約を本件契約書3条によって更新する場合は、YはXに対し、賃料の3か月相当額を更新料として更新の前日までに支払う
 - オ 遅延損害金 賃料、共益費その他YのXに対する金銭債務について日歩5銭
- XとYは、ほぼ3年ごとに更新合意書を取り交わし、賃料等をその都度見直して変更す

るなどして、本件賃貸借契約を更新し、平成14年6月6日に取り交わした更新合意書には「更新料は次回更新時より、新賃料の2か月分（消費税込）とする。」との記載があった。

XとYは、平成17年6月6日、合意更新書を取り交わし、期間：平成17年4月3日から平成20年4月2日、賃料：1か月67万円（消費税別）、共益費1か月11万8千円の約定で本件賃貸借契約を更新した。

平成20年4月2日の契約期間満了に先立ち、Xが、Yからの共益費減額の申入れに応じられないと回答したことから、更新合意書は交わされることはなく、賃貸借期間が経過した。Yは、その後も本件建物を使用し続け、更新料は支払わなかったものの、従前どおりの賃料額と共益費額の支払いを継続した。

Xは、平成22年4月6日、Yに対し、更新料140万7千円及びこれに対する約定遅延損害金を7日以内に支払うよう請求するとともに、同期間内に支払いがないときは、同期間が経過した日をもって本件賃貸借契約を解除するとの意思表示をした。

Yは、平成22年4月22日、Xに対し、更新料相当額140万円7千円を支払い、同年6月4日、約定遅延損害金相当額52万円余を支払った。

Xは、Yの更新料債務の不履行等を理由に本件賃貸借契約を解除したと主張して、賃貸借契約終了に基づき、建物の明け渡しを求め、Yは、本来は支払義務がなかったにもかかわらず、Xから請求されるままに更新料を及び

その遅延損害金を支払ったとして、不当利得に基づき、193万円余等の支払いを求めて反訴した。

2 判決の要旨

判所は、以下のように判示し、Xの本訴及びYの反訴を棄却した。

(1) 一般に、自動更新特約により建物賃貸借契約が更新される場合であっても、別途当事者間で賃貸借契約の内容を合意により変更することは何ら妨げられるものではなく、自動更新特約を失効させる旨の合意をしたのであれば格別、賃料や共益費の額を増額したり、合意更新書を取り交わしたからといって、原契約における自動更新特約自体が当然に失効するものではない。XとYとの間の過去の各更新は、当事者間で協議が整い、更新合意書を取り交わされない限りは、本件自動更新特約により従前と同一条件にて本件賃貸借契約が更新され、更新合意書を取り交わされた段階で、賃料等の内容が合意により変更されてきたと考えるべきである。

上記認定のとおり、本件自動更新は失効していないから、同様に同特約による更新の際に更新料を支払う旨の約定も有効である。ただし、XとYは、平成14年6月6日、更新合意書を取り交わした際に、「更新料は次回更新時より、2か月分とする。」との合意をしているから、更新料の額は、この合意に従うことになる。そうすると、Yは、Xに対し、140万7千円を、更新の日の前日である平成20年4月2日までに支払う義務があるというべきである。

また、Yは、平成20年時の更新は法定更新であるから、Yには更新料支払義務がないと主張する。しかしながら平成14年時に更新料の支払合意が成立したことは上記認

定のとおりであるところ、同合意は、本件自動更新特約による更新の場合に限られるものとは解されないから、仮に、平成20年更新が法定更新であると解したとしても、Yは、賃料2か月分相当の更新料の支払義務を免れるものではないというべきである。

(2) Yが、更新合意書を取り交わしてから更新料を支払えばよいものと理解していたことにも相応の理由があるというべきであり、また、Yが、Xからの更新料支払請求に対し、当惑しながらも、催告期限の9日後には更新料を全額支払っていることや、これまで約定の賃料及び共益費を遅滞なく支払ってきたことに鑑みると、Yには更新料の支払意思も支払能力もあったものであり、支払が遅滞したのは、ただ単に更新合意書を取り交わすまでは更新料は支払わなくてよいものと認識していたためであって、かつ、その認識については、Xにも原因があったものと認められるというべきである。

したがって、Yが、約定の支払期日を2年も経過した後に更新料を支払ったことを考慮してもなお、信頼関係を破壊しているとするに足りない特段の事情があるというべきである。

3 まとめ

本件では、別に巨大な袖看板の設置等、貸主が借主の対応に不満を募らせていた事実も示されたが、信頼関係の破壊は認められず、契約の解除は認められなかった。一方で、借主には更新料を期間満了日までに支払う義務があるとされた。また、2(1)のとおり、自動更新の取扱いをめぐっても判断が示されており、実務でも参考になる事例といえる。