

最近の判例から (3)

更新料特約が、民法90条及び消費者契約法10条により、 無効であるとはいえないとされた事例

(京都地判 平20・1・30 HP下級裁主要判決情報) 中島 修一

家賃4万5,000円、1年契約、更新時に10万円の更新料を支払うとする居住用の建物に関する賃貸借契約について、更新料支払いの約定は、民法90条又は消費者契約法10条に反し無効であると主張し、借主が、既払いの更新料50万円の返還を求めた事案において、当該約定が無効であるとはいえないと判断された事例。(京都地裁 平成20年1月30日判決棄却 控訴 ホームページ下級裁判所判例集)

1 事案の概要

Xは、平成12年8月6日、仲介業者であるAから、Yの所有する京都市左京区所在の建物の一室(2階205号室、以下「本件物件」という。)について、重要事項説明を受けた上で、Aを通じてYに対し賃借を申し込み、XとYは、同月11日ころ、次の内容の賃貸借契約(以下「本件賃貸借契約」という。)を締結し、同月15日ころ、本件物件が引き渡された。

- ①家賃 4万5,000円
(共益費、水道代を含む。)
- ②敷金 10万円
- ③契約期間 平成12年8月15日から平成13年8月30日までの約1年間(以後1年更新)
- ④礼金 6万円
- ⑤更新料 10万円(以下、この更新料

の支払いに関する約定を「本件更新料約定」という。)

⑥使用目的 居住用

平成13年から平成17年までの毎年8月末の本件賃貸借契約の各更新の際、XとYは、解約の通知及び更新拒絶の申出を行わず、その都度、契約期間をその後の1年間とするほかは、家賃(共益費、水道代を含む。)の金額を含め、契約内容を従前どおりとすることとして、本件賃貸借契約を更新する旨合意し、Xは、Yに対し、更新料10万円(合計50万円)を支払っている。

平成18年8月末の更新の際には、解約の通知及び更新拒絶の申出をしない一方、更新する旨の合意もせず、また、Xは、更新料(10万円)を支払わなかった。その後、Xは、平成18年10月28日付け賃貸借契約解約通知書で、Yに対し、同年11月30日をもって本件賃貸借契約を解約する旨の意思表示を行い、同日、本件物件を明け渡したが、同年11月分の賃料(4万5,000円)を支払っていない。

本件は、上記のような経緯の中で、Xが、本件賃貸借契約における更新料支払いの約定は消費者契約法10条又は民法90条に反し無効であるとし、過去5回に亘り支払った更新料(合計50万円)の返還等を求めたものである。

2 判決の要旨

裁判所は、以下のとおり判示し、Xの請求を棄却した。

- (1) 本件賃貸借契約には、自動更新条項があり、法定更新が行われる余地はない。したがって、平成13年から平成17年までの5回の更新は、当事者の合意によるものであり、平成18年の最後の更新は、本件約款第21条による自動更新である。
- (2) 本件賃貸借契約における更新料（以下「本件更新料」という。）は、主として賃料の補充（賃料の前払い）としての性質を有しており、併せて、その程度は希薄であるものの、なお、更新拒絶権放棄の対価及び賃借権強化の対価としての性質を有しているものと認められる。
- (3) このように本件更新料が主として賃料の補充（賃料の前払い）としての性質を有しているところ、その金額は10万円であり、契約期間（1年間）や月払いの賃料の金額（4万5,000円）に照らし、直ちに相当性を欠くとまでいうことはできず、本件更新料約定が民法90条により無効であるとするXの主張を採用することはできない。
- (4) ア 本件更新料約定は、「賃料は、建物については毎月末に支払わなければならない」と定める民法614条本文と比べ、賃借人の義務を加重しているものと考えられるから、消費者契約法10条前段の「民法、商法その他の法律の公の秩序に関しない規定の適用による場合に比し、消費者の義務を加重する消費者契約の条項」であるというべきである。

イ ①本件更新料は、過大なものではないこと、②本件更新料約定の内容は、明らかである上、Aからその金額等について説明を受けていることからすると、Xに不測

の損害あるいは不利益をもたらすものではないことのほか、③本件賃貸借契約における更新料が、その程度は希薄ではあるものの、なお、更新拒絶権放棄の対価及び賃借権強化の対価としての性質を有しているものと認められることを併せて考慮すると、本件更新料約定が、消費者契約法10条後段の「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的に害するもの」とはいえないものというべきである。

ウ 以上によれば、本件更新料約定が消費者契約法10条により無効であるということとはできない。

- (5) 以上のとおり、本件更新料約定が民法90条又は消費者契約法10条により無効であるとするXの主張を採用することはできないから、本件更新料約定を無効であることを前提とするXの不当利得返還請求には理由がない。

3 まとめ

更新料の法的性質については、①貸主が更新に対する異議を述べない異議権放棄の対価であるとする説、②賃料などの補充とする説、③権利金充填とする説、④更新手数料とする説などが主張されているが、判例は異議権の放棄または不足賃料の補充として扱っているものが主流である。

本件も賃料の補充、更新拒絶権放棄の対価といい、従来の扱いを踏襲しつつ、賃借権強化の対価としての性質をも認定している点特徴的である。

そして、こうした判断を前提に本件更新料の金額、契約期間、賃料水準を総合考慮して、更新料約定の有効性を認定している。

上級審での判断が俟たれるところである。