

## 最近の判例から

### (7) - 更新料 -

# 更新料特約が消契法10条に反せず有効とされた事例

(東京地判 平22・2・22 ウエストロージャパン) 太田 秀也

建物の賃貸借契約において2年ごとの更新の際に賃料の1か月分の更新料を支払うとする更新料特約が消費者契約法10条に反せず有効とされた事例（東京地判平成22年2月22日判決 容認 ウエストロージャパン）

## 1 事案の概要

本件は、被告Y1に建物を賃貸（サブリース）している原告X（不動産会社）が、Y1の賃料不払により、Y1に対し、本件建物の明渡を、Y1及び連帯保証人の被告Y2に対し、賃料相当損害金等を請求したところ、被告において更新料特約は消費者契約法に反し無効であり、支払い済みの更新料と賃料等を相殺するとして争われた事案である。

事件の概要は以下のとおりである。

(1) Xは、平成9年9月5日、Y1に対し、本件建物を以下の約定で貸し渡した。

①期間 平成9年9月20日から平成11年9月19日まで

②賃料 月額11万円

③更新料 新賃料の1か月分を支払う。

(2) その後、本件賃貸借契約は、2年ごとに合計5回更新され、5回目の更新契約による契約期間は、平成21年9月19日までであった。なお、賃料は、月額10万1000円となっていたが、その他の点では賃貸借契約の内容は変更されていない。

(3) Y1は、平成20年12月ころから、本件賃貸借契約に基づく賃料等の支払を怠るようになり、平成21年3月はじめの時点で、滞納額は、29万5000円に達した。

そこでXは、Y1に対し、滞納賃料等の支払いを催告し、また、賃料不払を理由とする賃貸借契約を解除する旨の訴えを提起した。

## 2 判決の要旨

裁判所は、下記のように述べ、更新料特約を有効とし、Xの訴えを容認した。

(1) 本件賃貸借契約の合意更新についての消費者契約法の適用の可否

本件賃貸借契約自体は、消費者契約法施行前の契約であるが、更新料は、更新料特約があることから直ちに請求できるものではなく、これに更新の合意がなされて、はじめて発生するものと考えられるから、消費者契約法の適用の有無は、「更新の合意」を同法附則の「契約」の日と考えて、その時期によって決せられるべきであることから、消費者契約法の適用はある。

(2) 更新料特約及びそれに基づく更新の合意が消費者契約法10条に反するか否か

消費者契約法の目的は、「消費者と事業者との間の情報の質及び量並びに交渉力の格差にかんがみ、…消費者の利益を不当に害することとなる条項の全部又は一部を無効とする…ことにより、消費者の利益の擁護」を図ろうとするにあるから（同法1条）、同法10条の「民法1条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」に該当する契約条項であるためには、消費者と事業者との間にある情報、交渉力の格差を背景にして、事業者の利益を確保し、あるいは、その不利益を阻止する目的で、本来は法的に

保護されるべき消費者の利益を信義則に反する程度にまで侵害し、事業者と消費者の利益状況に合理性のない不均衡を生じさせるような不当条項である必要があると解される。そして、本件賃貸借契約における更新料の額は、更新後の賃料の1か月分にすぎず、更新後の契約期間が2年間であることにかんがみると、実質的に当該契約期間に賃借人が支払う総賃料額の4%にすぎないのであるから、その有効性を認めたとしても、名目上の賃料を低く見せかけ、情報及び交渉力に乏しい賃借人を誘引するかのような効果が生じるとは認められない。さらに、賃貸人側の原状回復（リフォーム）及び修理・維持（メンテナンス）に要する諸費用の負担、空室率や賃料不払等のリスクの負担を考慮すれば、この程度の更新料が、消費者である賃借人と賃貸人との間に合理性のない不均衡を生じさせるものとは認められない（消費者契約法10条違反を認めた大阪高裁平成21年8月27日判決の事案は、賃料が月額4万5000円であるのに、更新料は10万円であって、かつ、更新の期間は1年であったから、本件よりも賃借人に相当不利な条項である。）。

以上によれば、消費者契約法違反をいう被告Y1の主張は、採用できない。

### 3 まとめ

更新料については、最近、その特約の有効性について争われており、裁判例においても、個別の事案に応じて、無効とするもの、有効とするものに分かれている。

最近の裁判例でみると、無効とする裁判例としては、①大阪高判平21.8.27判時2062号40頁（契約期間1年で更新料2か月分超）〔本誌77号〕、②大阪高判平22.2.24消費者法ニュース84号233頁（1年で2か月分）③大阪高判平22.5.27判例集未掲載（2年で2か月分）な

どがある。他方、本判決のように有効とした事例として④大阪高判平21.10.29判時2064号65頁（2年で2か月分等）〔本誌77号〕、⑤東京地判平21.11.13WL（2年で1か月分）、⑥東京地判平21.12.10WL（2年で1か月分）、⑦京都地判平22.10.29判タ1334号100頁（1年で2か月分超などがある（①、②、④については、最高裁に上告されている））。

本判決では、消費者契約法10条に反するか否かを判断する上で、更新料が契約期間2年間で賃料の1か月分であることをあげ、①判決の事例で更新料が1年間で2か月超である点と対比して判断している点、更に、「賃貸人側の原状回復（リフォーム）及び修理・維持（メンテナンス）に要する諸費用の負担、空室率や賃料不払等のリスクの負担」についても更新料の合理性を判断する上での考慮要素としてあげている点に特徴がある。

更新料については、地域性がみられ、また特約内容も異なることから、一律にその有効性が判断されるものではないと考えられ、更新料の性格・合理性や、更新料の額等を踏まえ、消費者契約法10条についての判断をすべきものと考えられる。

なお、これらの裁判例では争われていないところであるが、同じように賃貸借契約の特約の有効性が争われた通常損耗補修特約に関する最高裁判決（最判平17.12.16）について、賃借人が本来は負担する必要がないものであることを認識した上で、負担することに合意していなければ特約が有効に成立していないと判断したものと解すると、更新料特約についても、将来の負担である更新料の性格・合理性について契約時に必ずしも明確に説明されていないと見受けられる現状からみると、更新料特約が有効に成立しているかも含め、契約締結の実務において留意が必要であると考えられる。

## 最近の判例から

### (8) - 賃料未払い -

賃料未払により明渡の強制執行を受けた借主が、雨漏りにより賃料を支払う義務はないとして賃料未払いを争ったところ、借主の主張は理由がないとして、貸主の未払賃料請求等が認容された事例

(東京高判 平21・10・29 ウエストロー・ジャパン) 松木 美鳥

貸主が、借主に対し、定期建物賃貸借契約の債務不履行による解除を理由として、建物の明渡しを求めるとともに、未払賃料並びに約定に係る賃貸借期間満了までの賃料相当額の損害賠償等を求めるなどした事案の控訴審において、雨漏りの理由により賃料の支払い義務はないとし、貸主の解除は許されないとした借主の主張を認めず、貸主からの契約解除による建物明渡し、未払賃料請求についてはほぼ原審どおり認容したが、約定の違約金については、建物明渡し完了後6か月分を上回る期間満了までの賃料相当分の損害金請求を暴利行為として否定し、原判決を変更した事例(東京高裁 平成21年10月29日判決 原判決変更 上訴等 確定 ウエストロー・ジャパン)

#### 1 事案の概要

不動産の管理等を業とする本件建物の賃貸人Xが、同建物の賃借人Y(飲食店経営)に対し、本件建物についての定期建物賃貸借契約の債務不履行による解除を理由として、本件建物の明渡しを求めるとともに、Yに対し、未払賃料並びに賃料相当額の損害賠償等を求めたところ、Yが、漏水により本件建物は使用収益不能の状態となり、使用収益不能状態の継続につきYに帰責事由はないから、賃料支払義務を負わないなどとして争った事案において、本件認定事実によれば、Yは、本件

賃貸借契約に基づく賃料を支払っておらず、Yが主張する雨漏りを理由とする賃料支払義務不発生の抗弁及び賃料減額の抗弁は理由がなく、Yの債務不履行により、本件賃貸借契約は解除されたものであり、Xに損害が発生したと認められるなどとして、一審は、Xの請求のほとんどを認容した。

そこで、Yはこれを不服として控訴をした。

#### 2 判決の要旨

裁判所は、次のとおり判示し、Xの未払賃料の請求等を認めた。

(1) 本件建物の雨漏りの状況と使用収益の可否と程度について

① 平成18年8月9日降雨により本件建物1階トイレ前床、1階男子トイレ・女子トイレの天井からの漏水があり、1階店舗の客席床に水が溜まったこと、同年9月11日1階天井部分から漏水したこと、同月12日3階天井部分から漏水したこと、平成20年4月18日降雨により1階店舗部分に漏水があったことが認められるものの、本件建物全部が使用収益に適さない状態にあったことをうかがわせる事情を認めるに足りる証拠はなく、これ以外の場所については、降雨により漏水したことを認めるに足りる証拠はない。

② 漏水が一時的に発生したとはいえながらも、Yは、平成19年5月分までは遅れながらも賃料を支払っており、それ以降の賃料も

支払う約束をしていること、Yは、本件建物について平成21年6月20日に強制執行によって明け渡すまで1階を衣料品販売の店舗とするなどして使用を継続していたことが認められ、他に漏水が継続したことにより本件建物の全部あるいは一部の使用収益が不能となっていたことを認めるに足りる証拠はない。

(2) 雨漏りの修繕工事ができなかったことについてのYの帰責事由の有無

Xは、Yの漏水の苦情に対し、迅速かつ誠実に応急措置等の対応をし、抜本的解決についても、その関連会社の協力を受けて積極的な対応をしたことが認められる。

本件建物についての漏水対策工事が実施されなかったのは、工事の仕様等をYがその指定業者であるA社との間で行う旨Xと合意しながらこれを遅滞し、平成19年6月4日に至って初めてB社という合意と異なる業者が作成した工事の見積書を提出し、同月分以降の賃料の支払を怠るなどしたYの帰責事由によるものであって、仮に、本件建物の一部に一時的に使用収益不能の状態が生じていたとしても、それは、Yの責めに帰すべき事情によるものというべきである。また、平成18年10月の本件飲食店の閉鎖は漏水が原因とは認められないし、Yは、本件建物の漏水を理由として、賃料の支払を拒むことはできない。

(3) Xによる本件賃貸借契約の解除の効力について

Yは、平成19年6月分以降、本件建物の賃料を支払っておらず、Yには賃料の支払を拒む理由はないから、Xが平成20年7月24日に賃料の不払いを理由として行った本件賃貸借契約の解除は有効である。

### 3 まとめ

仮に賃貸人が賃貸物の修繕義務を果たさない場合、賃借人は賃料の支払いを拒む事がで

きるが、建物の賃貸借の場合、賃貸家屋の破損、腐食の状況が居住に著しい支障を生ずるほどでない限り、賃借人は賃貸人の賃貸家屋修繕義務の不履行を理由に賃料全部の支払を拒むことは出来ない（最高裁 昭38・11・28判決）。

したがって、賃借人に賃料の支払いを拒める正当な理由が存在しない場合、賃借人は賃料を「滞納」していることになり、賃貸借の解除条件を満たしているならば、賃貸借契約を解除して、家屋の明渡しを求めることができる。

本事例は、この最高裁の判例を踏まえ、賃貸借契約の解除、明渡し、未払賃料の請求を認めたものである。なお、建物が漏水事故で使用できなかったことを認め、その間の賃料債権は発生していないとした判例（東京地裁 H21・5・29判決）もあるので、併せて実務の参考とされたい。

## 最近の判例から

### (9) - 念書の効力 -

# 土地の転借人所有建物の根抵当権者との念書の効力が認められた事例

(最高裁 平22・9・9 ウエストロージャパン) 古本 隆一

土地の賃貸人及び転貸人が、転借人所有の地上建物の根抵当権者に対し、借地権の消滅を来すおそれのある事実が生じたときは通知をする旨の条項を含む念書を差し入れた場合に、上記通知の不履行を理由に損害賠償責任を負うとされた事例（最高裁第一小法廷 平22年9月9日判決 上告棄却 ウエストロージャパン）

## 1 事案の概要

平成8年9月1日、土地所有者Y1、Y2はY1が代表を務めるY3（不動産の賃貸借等を目的とする会社）にその所有地を賃貸した。

同年12月2日、Y3は、Aに対し、スーパーマーケット事業の用に供する建物の所有を目的として本件土地を転貸した（以下、「本件転貸借契約」という。）。Aは、同月3日、本件土地に本件建物を新築した。

Aは平成14年7月31日、X（銀行）のAに対する銀行取引等に関する債権を担保するため、本件建物に極度額を5000万円とする第1順位の根抵当権（以下「本件根抵当権」という。）を設定した。

Xは、本件根抵当権の設定に先立つ平成14年6月25日、Aに対し、「借地に関する念書」と題する書面を交付し、これにY1らの署名押印又は記名押印を得よう求めた。Y1らは、これに署名押印又は記名押印をした上、同月8日、これをAを介してXに交付した。

本件念書は、宛先をXとし、Y2を甲、Y1を乙、Y3を丙、Aを丁として、Xが本件建物に根抵当権の設定を受けることをY1らが承諾する旨の条項の他、「丁の地代不払い、無断転貸など借地権の消滅若しくは変更を来すようなおそれのある場合は、甲、乙、丙及び丁は貴行に通知するとともに、借地権の保全に努めます。」と記載された条項（以下「本件事前通知条項」という。）を含む数個の条項で構成されている。

Xは、本件念書を受領するに当たり、Y1らに対して直接本件念書の内容、効力等について説明をしたり、Y1らの意思確認をしたりしたことはなく、本件念書は、原本1通が作成されただけで、写しがY1らに交付されることはなかった。また、本件念書を差し入れることにつき、Y1らがXから対価の支払いを受けたことはない。

Aが、平成17年12月27日、再生手続き開始の決定を受け、平成18年1月分以降の地代を支払わなかったため、Y3は、同年6月16日、Aに対し、地代不払い等を理由に本件転貸借契約を解除する旨の意思表示をし（以下、この解除を「本件解除」という。）、同月22日、本件建物を収去して本件土地を明け渡すことをAに求める訴訟（以下「別件訴訟」という。）を提起した。

Xは、別件訴訟係属中である平成18年9月5日にY3から訴訟告知を受けて初めて地代不払いの事実を知った。

別件訴訟については、平成18年12月8日、Y3のAに対する請求を全部認容する旨の第1審判決（以下「別件判決」という。）が言い渡され、同月29日、別件判決が確定し、当該判決に基づいて平成19年4月下旬に本件建物が取去され、本件根抵当権が消滅した。

Xは、Y1らがAの地代不払いが生じていることを遅くとも本件解除までの間にXに通知する義務を負い、これを怠ったことによる損害を賠償するよう求めて訴えた。

原審は、Xの訴えを認め、Xの被った損害の額を980万円と認定した上、8割の過失相殺をして、XのY1らに対する債務不履行による損害賠償請求を196万円及び遅延損害金の支払いを求める程度で認容すべきものとした。

これに対し、Y1らは、Y1らが地代の不払いが生じていることをXに通知すべき義務を負い、その不履行を理由にY1らがXに対し損害賠償責任を負うとした原審の判断には、法令の解釈を誤った違法があるとして上告した。

## 2 判決の要旨

裁判所は次のとおり判示した。

本件事前通知条項には、本件土地に係るAの借地権の消滅を来すおそれのある事実が生じた場合は、Y1らは、Xにこれを通知し、借地権の保全に努める旨が明記されている上、Y1らは、事前に本件念書の内容を十分に検討する機会を与えられてこれに署名押印又は記名押印をしたというのであるから、Y1らは、本件念書を差し入れるに当たり、本件事前通知条項が、Y3においてAの地代不払いを理由に本件転貸借契約を解除する場合には、上記の地代不払いが生じている事実を遅くとも解除の前までにXに通知する義務を負うとの趣旨の条項であることを理解してい

たものといわざるを得ない。

そうすると、Y1らは、本件念書を差し入れることによって、上記の義務を負う旨を合意したものであり、その不履行によりXに損害が生じたときは、損害賠償を請求することが信義則に反すると認められる場合は別として、これを賠償する責任を負うというべきである。

そして、上告人らが不動産の賃貸借を目的とする会社等であること、Y1らが本件念書を差し入れるに至った経緯、Y3が本件転貸借契約を解除するに至った経緯等諸般の事情にかんがみると、XがY1らに対して上記の義務違反を理由として損害賠償を請求することが信義則に反し、許されないとまでいうことは出来ず、Xの過失を斟酌し、Y1らが上記の義務を履行しなかったことによりXに生じた損害の額から、8割を減額するにとどめた原審の判断は相当というべきである。

以上によれば、原審の判断は正当としては是認することが出来る。原判決に所論の違法はなく論旨は採用することが出来ない。

## 3 まとめ

本判決は、一般に行われている。「借地権の消滅を来すおそれのある事実が生じた場合の地主の根抵当権者への通知義務」を定めた念書の効力を認めたものである。

なお、本判決には、この事前通知条項は、賃貸人を長期にわたり対価なく法的に拘束することが不合理ではないこと、ただし、金融機関に対しては賃貸人の理解に欠けるところのないよう実務を改めるべきとの裁判官の補足意見がついていることから、実務上留意が必要である。