更新料条項に関する一考察

—最高裁平成23年7月15日判決の考察を中心に—

調査研究部 総括主任研究員 太田 秀也

目次

- 1 更新料の状況について
- 2 最近の更新料条項に係る裁判例について
- 3 最高裁平成23年7月15日判決の考察
 - (1) 本事案について
 - (2) 本判決の要旨
 - (3) 本判決の意義及び考察

おわりに

賃貸住宅の更新料については、先般、最高裁において更新料条項は消費者契約法10条により無効ということはできないとされた判決が出されたところであり（最高裁第二小法廷平22（オ）863号平成23年7月15日判決裁判所ウェブサイト（以下「本判決」という）、本稿では、更新料の状況、これまでの更新料条項に係る裁判例との比較を含め、本判決の内容、意義、その射程等について考察することとしたい¹。なお、本稿における見解は、筆者の個人的見解であることをお断りしておきたい。

1 更新料の状況について

賃貸住宅契約において更新料条項が付されている状況については、最近のものとしては、国土交通省の調査²の結果によると、賃借人から更新料を徴収している契約の割合は、例えば、神奈川で約90%、千葉で約83%、東京で約65%、京都で約55%と高いのに対し、福岡では23%、大阪・兵庫では0%など（さらに更新料の額（月額賃料への割合）も異なっ

ている）、地域によって差異が見られる状況となっている。

2 最近の更新料条項に係る裁判例について

最近の賃貸住宅契約における更新料条項に係る裁判例を概観すると、別添資料①②のとおりであり、地裁レベル、高裁レベルにおいて、更新料条項について、無効としたもの、有効としたものが混在している状況であった。

それらの裁判例における更新料条項の消費者契約法10条該当性に関する判断をみると、主に更新料の性質等について争いがあり、それが合理的なものであるか等により判断が分かれていた状況であった。このうち、更新料条項（特約）が消費者契約法10条に該当し、無効とする裁判例は、更新料（の性質）に合理的根拠がないこと、賃借人に大きな負担を負わせるものであることなどを理由にするものが多く、更に、更新料条項が契約書に明記され、賃借人が説明を受けていても、更新料条項の性質について賃借人が認識していなければ、消費者契約法10条に該当するとするものもあった。

3 最高裁平成23年7月15日判決の考察

- (1) 本事案について
 - i) 事案の概要
 - ア 契約の概要

- ・物件所在 京都市内
- ・賃料月額3.8万円
- ・更新料 賃料の2ヶ月分、更新期間1年
- その他 定額補修分担金 12万円（賃料の3.2ヶ月分）

イ 更新料に係る条項

- ①賃借人は、期間満了の60日前までに申し出ることにより、本件賃貸借契約の更新をすることができる。
- ②賃借人は、本件賃貸借契約を更新するときは、これが法定更新であるか、合意更新であるかにかかわらず、1年経過するごとに、賃貸人に対し、更新料として賃料の2か月分を支払わなければならない。
- ③賃貸人は、賃借人の入居期間にかかわらず、更新料の返還、精算等には応じない。

ii) 一審判決（京都地裁平21年9月25日〔平20（ワ）947号・平20（ワ）1287号・平20（ワ）1285号〕判時2066号81頁②）

〔破線の下線は筆者〕

一審は、要旨下記のように述べ、本件更新料条項は、消費者契約法10条により無効とした。

ア 更新料条項の性質

本件更新料条項には、賃料の補充又は一部としての性質、賃借権強化の対価の性質、更新拒絶権放棄の対価の性質はいずれも認められず（なお更新拒絶権放棄の対価の性質については、仮に認められてもかなり希薄なものとしてしか認められないとしている）、単に更新の際に賃借人が賃貸人に対して支払う金銭という意味合いが強い、趣旨不明瞭な部分の大きいものであって、一種の贈与的な性格

を有すると評価することもできる。

イ 10条前段該当性について

本件更新料条項は、賃借人に対し、民法601条に定められた賃貸借契約における基本的債務たる賃料以外に、金銭の支払義務を課すものであり、民法の規定に比して賃借人の義務を加重しているから、前段要件を充足する。

（なお、本件更新料条項が、いわゆる中心条項に当たり、消費者契約法10条が適用されないという主張については、本件更新料条項は、必ず賃貸借契約に付随して定められるものであること等から、当事者の全くの自由には委ねられていないと考えられるとして、消費者契約法10条前段該当性があるとした。）

ウ 10条後段該当性について

a 情報及び交渉力の格差

- ・賃借人は、更新料の有無や金額も含め賃貸物件の情報を、一定程度は、インターネットや情報誌等で情報を得ることができる状況にあるが、更新料条項について、なぜそのような条項が定められているのか、なぜそのような金額になっているのかの理由については知らないことも多く、本件更新料条項に関する情報の質の点では、原告と被告会社との間に格差があったと認められる。
- ・本件において、更新料を徴収すること及びその額については、賃貸人である被告会社の方であらかじめ決定しており、原告には交渉の余地はなく、仮にこれが不満であれば本件居室を賃借することを断念せざるを得なかったものと認められ、この意味において、本件更新料条項に関し、原告と被告会社との間には、交渉力

の格差があったと認められる。

b 原告の受けた不利益等

原告は、更新料を含め、本件賃貸借契約に伴う全体の収支や経済合理性を検討した上で本件居室を賃借すると決めたものと窺われるが、仮に、本件更新料条項の上記のような性質を認識していれば、本件居室を賃借しようと判断しなかった可能性もあり、その意味で、原告は、一種の誤認状態に置かれていたものと評価することができることから、原告は、本件更新料条項の性質について一種の誤認状態に置かれた上で、本件更新料条項について合意し、対価性の乏しい贈与的金銭（金額は更新1回当たり月額賃料の2か月分である7万6000円）の支払を約束し、実際に支払を行うことになり、法的に保護された利益を害されたといえることができる。

c 被告会社の受ける不利益等

被告会社の主張する被告会社の不利益は、ここでの検討に際し、考慮の対象とはならない。

d 被告会社の主張の検討等

被告会社は、その主張の中で、更新料が社会的に承認されていることを強調している。しかし、仮に更新料一般が社会的に承認されているからといって、本件更新料条項の対価性が乏しいことが克服されるわけではないし、これが原告の受ける不利益の大小に関係することもない。また、被告会社が主張する社会的承認の内容に関して検討しても、全国一律に更新料の慣習があるというわけでもないから、本件更新料条項の有効無効の判断に関係する事情とはいえない。

※被告会社は「建物賃貸借契約における更新料の約定は、40年以上にわたり全国的に広範囲に使用されており、社会的に慣行として承認されている。企業の中には、賃貸物件について更新料の補助制度が設けられているところもあり、行政においても、生活保護では更新料の扶助が行われているし、裁判所においても、調停条項や和解条項等で更新料の定めが認められている。このような社会的承認があることは、更新料条項が合理性を有することの証左である。さらに、借地借家法においても、更新料は何ら規制がされていない。」旨の主張をしていた。

e まとめ

以上によると、本件更新料条項は、原告と被告会社との間の本件更新料条項に関する情報の質及び交渉力の格差を背景に、その性質について原告が一種の誤認状態に置かれた状況で、原告に、対価性の乏しい相当額の金銭の支払の約束と実際の支払をさせるという重大な不利益を与え、一方で、賃貸人たる被告会社には何らの不利益も与えていないものであるといえることができ、信義則に反する程度に、衡平を損なう形で一方的に原告の利益を損なったものといえることができるから、後段要件を充足する。

iii) 二審判決（大阪高判平22年2月24日ウエストロー・ジャパン（WL））

〔破線の下線は筆者〕

二審も、基本的に一審判決理由のとおりとして、本件更新料条項は、消費者契約法10条により無効としたが、二審での控訴人（賃貸人）の主張について、下記のように述べた。

ア 賃借人が更新料につき、更新の際に支払を要し、賃貸人の収入になる金員と認識していたからといって、それが直ちに「目的物の使用収益の対価」であること

を認識していたことにはならない。

イ 更新料に、使用収益の対価としての性質はなく、更新拒絶権放棄の対価としての性質もないか、あったとしてもその意義は希薄であり、賃借権強化の対価としての性質は認められない。

ウ 中心条項といえるためには、前提として、当該の条項の性質について当事者が十分理解し得る状況にあることが必要であると解すべきであり、本件更新料条項が中心条項に当たるといえない。

エ 控訴人は、本件の更新料は控訴人にとって月額賃料を補充する貴重な収入源であり、その収入を過去に遡って返還を命ぜられることは不測の損害であり、取引の安全を著しく害すると主張するが、控訴人としては、上記の収入を確保しようとするのであれば、端的に更新料相当分を賃料に上乗せした賃料の設定をして賃借人となろうとする者に提示し、賃借するか否かを選択させることが要請されるというべきである。

(2) **本判決の要旨** [破線の下線は筆者]

最高裁は、下記のように述べ、本件更新料条項は、消費者契約法10条により無効とは言えないとして、賃借人による支払済みの更新料返還の請求を棄却した上で、賃貸人の請求を容認して、賃借人に更新料の支払を命じた。

ア **更新料の性質について**

「更新料は、期間が満了し、賃貸借契約を更新する際に、賃借人と賃貸人との間で授受される金員である。これがいかなる性質を有するかは、賃貸借契約成立前後の当事者双方の事情、更新料条項が成立するに至った経緯その他諸般の事情を総合考量し、具体的事実関係に即して判断されるべ

きであるが（最高裁昭和58年（オ）第1289号同59年4月20日第二小法廷判決・民集38巻6号610頁参照）、更新料は、賃料と共に賃貸人の事業の収益の一部を構成するのが通常であり、その支払により賃借人は円満に物件の使用を継続することができることからすると、更新料は、一般に、賃料の補充ないし前払、賃貸借契約を継続するための対価等の趣旨を含む複合的な性質を有するものと解するのが相当である。」

イ **10条前段について**

「消費者契約法10条は、消費者契約の条項を無効とする要件として、当該条項が、民法等の法律の公の秩序に関しない規定、すなわち任意規定の適用による場合に比し、消費者の権利を制限し、又は消費者の義務を加重するものであることを定めるところ、ここにいう任意規定には、明文の規定のみならず、一般的な法理等も含まれると解するのが相当である。そして、賃貸借契約は、賃貸人が物件を賃借人に使用させることを約し、賃借人がこれに対して賃料を支払うことを約することによって効力を生ずる（民法601条）のであるから、更新料条項は、一般的には賃貸借契約の要素を構成しない債務を特約により賃借人に負わせるという意味において、任意規定の適用による場合に比し、消費者である賃借人の義務を加重するものに当たるといふべきである。」

ウ **10条後段について**

「消費者契約法10条は、消費者契約の条項を無効とする要件として、当該条項が、民法1条2項に規定する基本原則、すなわち信義則に反して消費者の利益を一方的に害するものであることをも定めるところ、当該条項が信義則に反して消費者の利益を一方的に害するものであるか否かは、消費

者契約法の趣旨、目的（同法1条参照）に照らし、当該条項の性質、契約が成立するに至った経緯、消費者と事業者との間に存する情報の質及び量並びに交渉力の格差その他諸般の事情を総合考量して判断されるべきである。

更新料条項についてみると、更新料が、一般に、賃料の補充ないし前払、賃貸借契約を継続するための対価等の趣旨を含む複合的な性質を有することは、前記……に説示したとおりであり、更新料の支払にはおよそ経済的合理性がないなどということはできない。また、一定の地域において、期間満了の際、賃借人が賃貸人に対し更新料の支払をする例が少なからず存することは公知であることや、従前、裁判上の和解手続等においても、更新料条項は公序良俗に反するなどとして、これを当然に無効とする取扱いがされてこなかったことは裁判所に顕著であることからすると、更新料条項が賃貸借契約書に一義的かつ具体的に記載され、賃借人と賃貸人との間に更新料の支払に関する明確な合意が成立している場合に、賃借人と賃貸人との間に、更新料条項に関する情報の質及び量並びに交渉力について、看過し得ないほどの格差が存するとみることもできない。

そうすると、賃貸借契約書に一義的かつ具体的に記載された更新料条項は、更新料の額が賃料の額、賃貸借契約が更新される期間等に照らし高額に過ぎるなどの特段の事情がない限り、消費者契約法10条にいう「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」には当たらないと解するのが相当である。

エ 本件更新料条項についての判断

「これを本件についてみると、前記認定

事実によれば、本件条項は本件契約書に一義的かつ明確に記載されているところ、その内容は、更新料の額を賃料の2か月分とし、本件賃貸借契約が更新される期間を1年間とするものであって、上記特段の事情が存するとはいえず、これを消費者契約法10条により無効とすることはできない。また、これまで説示したところによれば、本件条項を、借地借家法30条にいう同法第3章第1節の規定に反する特約で建物の賃借人に不利なものということもできない。」

(3) 本判決の意義及び考察

i) 本判決の意義

本判決は、次のような意義を有すると考えられる。

ア 更新料の性質の確定

更新料の性質については、これまでの裁判例において、賃貸人側から、更新拒絶権放棄の対価、賃借権強化の対価、賃料の補充（前払い）などの性質があると主張され、更新料条項を無効とする裁判例においては上記更新料の性質について合理的根拠がないとされていたところであるが、本判決では、「更新料は、一般に、賃料の補充ないし前払、賃貸借契約を継続するための対価等の趣旨を含む複合的な性質を有するもの」とした。

また、「その支払により賃借人は円満に物件の使用を継続することができる」としており、その趣旨は必ずしも明確ではないが、これまでの裁判例で賃貸人側から主張されていた「更新拒絶権放棄の対価」、「賃借権強化の対価」である点が考慮されているのではないかと考えられる。

イ 更新料条項についての10条前段該当性の判断

更新料条項の10条前段該当性については、これまでの裁判例においても該当する理由として、民法601条（賃借人の債務は賃料を支払うこと）、民法614条（賃料の後払い）、借地借家法28条（金銭的給付なく更新されること）、中途解約に際し違約金を支払う必要がないこととの関係が挙げられていたが、本判決では、「任意規定には、明文の規定のみならず、一般的な法理等も含まれる」とした上で、「更新料条項は、一般的には賃貸借契約の要素を構成しない債務を特約により賃借人に負わせる」点が10条前段該当事由とされている。

なお、本判決において「任意規定には、明文の規定のみならず、一般的な法理等も含まれる」とした点は、これまで消費者契約法10条の任意規定の対象範囲について議論があった点について明確にしたものとして重要である。

ウ 更新料条項についての10条後段該当性の判断

更新料条項の10条後段該当性については、これまでの裁判例では、上記2で述べたように、更新料（の性質）の合理性、賃借人の負担、更新料条項の性質についての賃借人の認識などが問題とされていたが、本判決では、

- ①「更新料が、一般に、賃料の補充ないし前払、賃貸借契約を継続するための対価等の趣旨を含む複合的な性質を有し、更新料の支払にはおよそ経済的合理性がないなどということはない」として、その合理性を認め、
- ②「一定の地域において、期間満了の際、賃借人が賃貸人に対し更新料の支払をする例が少なからず存するこ

とは公知であること」、「従前、裁判上の和解手続等においても、更新料条項は公序良俗に反するなどとして、これを当然に無効とする取扱いがされてこなかったことは裁判所に顕著であること」からすると、「更新料条項が賃貸借契約書に一義的かつ具体的に記載され、賃借人と賃貸人との間に更新料の支払に関する明確な合意が成立している場合に、賃借人と賃貸人との間に、更新料条項に関する情報の質及び量並びに交渉力について、看過し得ないほどの格差が存するとみることもできない」として、情報・交渉力の格差の判断において地域における慣行等や更新料条項の契約書への明記を重視した上で、「賃貸借契約書に一義的かつ具体的に記載された更新料条項は、更新料の額が賃料の額、賃貸借契約が更新される期間等に照らし高額に過ぎるなどの特段の事情がない限り」、10条後段に該当しないとしたものである。

エ 個別事例の判断

本件更新料条項は、

- ・本件条項は本件契約書に一義的かつ明確に記載されていること
- ・更新料の額が賃料の2か月分で、契約更新期間が1年間である点から、更新料の額が高額に過ぎるなどの特段の事情が存するとはいえないこと

から、消費者契約法10条により無効とすることはできないとし、個別事例の判断を示したものである。

なお、本件は法定更新の際に更新料条項（特約）の適用を認めた事例となって

いる。

オ まとめ

このように、本判決は、更新料は、一般に、賃料の補充ないし前払、賃貸借契約を継続するための対価等の趣旨を含む複合的な性質を有し、更新料の支払には経済的合理性があるとした上で、更新料条項について、一定の地域において更新料の支払慣行等があることをから、更新料条項が賃貸借契約書に一義的かつ具体的に記載されている場合には、更新料の額が賃料の額、賃貸借契約が更新される期間等に照らし高額に過ぎるなどの特段の事情がない限り、消費者契約法10条により無効とはいえないとするとともに、個別事案について、更新料の額を賃料の2か月分とし、賃貸借契約が更新される期間を1年間とする更新料条項は高額に過ぎる特段の事情が存するとはいえないとして、消費者契約法10条により無効とすることはできないと判断したものである。

すなわち、本判決において、更新料条項について、更新料が合理性を有するとした上で、更新料条項（特約）が消費者契約法10条に該当しないための判断基準として、

- ①「更新料条項が賃貸借契約書に一義的かつ具体的に記載されている」こと
- ②「更新料の額が賃料の額、賃貸借契約が更新される期間等に照らし高額に過ぎるなどの特段の事情がない」ことを明確にしたことが重要なポイントである。

ii) 本判決についての考察

本判決について考察するに際して、上記の本判決のポイントに関して、賃貸住宅契

約において賃借人に一定の金銭的負担をさせる条項に関するこれまでの最高裁判決、すなわち、通常損耗補修特約に係る最高裁判平17年12月16日判決判タ1200号127頁・判時1921号61頁（以下「最高裁通損判決」という。本誌80号97頁参照）、敷引特約に係る最高裁判23年3月24日判決裁判所ウエブサイト（以下「最高裁敷引①判決」という。本誌82号74頁参照）、最高裁判23年7月12日判決裁判所ウエブサイト（以下「最高裁敷引②判決」という。本号「最近の判例から」(9)参照）との比較で整理することが有効かつ必要と考えられる。

特に、

- ①一般的には賃借人の債務ではない特別の負担を負わせるものである旨の契約書への明記（あるいは口頭での説明）〔による賃借人のその旨の認識・合意〕
- ②賃借人の負う全体的な金銭的負担額
- ③一定の地域の慣行

に着目して、考察を行うこととしたい。

①一般的には賃借人の債務ではない特別の負担を負わせるものである旨の契約書への明記（あるいは口頭での説明）〔による賃借人のその旨の認識・合意〕

ア) 最高裁通損判決においては、通常損耗補修特約の成立についての判断において、「建物の賃借人にその賃貸借において生ずる通常損耗についての原状回復義務を負わせるのは、賃借人に予期しない特別の負担を課することになるから、賃借人に同義務が認められるためには、少なくとも、賃借人が補修費用を負担することになる通常損耗の範囲が賃貸借契約書の条項自体に具体的に明記されているか、仮に賃貸借契約書では明らかでない場合には、賃借人が口頭により説明し、

賃借人がその旨を明確に認識し、それを合意の内容としたものと認められるなど、その旨の特約……が明確に合意されていることが必要であると解するのが相当である。」とし、また、最高裁敷引①判決においては、「通常損耗等の補修費用は、賃料にこれを含ませてその回収が図られているのが通常だとしても、これに充てるべき金員を敷引金として授受する旨の合意が成立している場合には、その反面において、上記補修費用が含まれないものとして賃料の額が合意されるとみるのが相当であって、敷引特約によって賃借人が上記補修費用を二重に負担するということはできない。」としていることから、賃料以外について賃借人に一定の金銭的な負担を負わせる場合は、民法の（任意）規定によると一般的には賃借人の債務ではない特別の負担を負わせるものである旨を契約書へ明記（あるいは口頭で説明）することにより、賃借人がその旨（一般的には賃借人の負う必要のない特別の負担をすること）の認識・合意が必要であるとしているものと解すべきものと考えられる（本誌80号98頁参照）。そして、最高裁通損判決では、その旨の契約書の条項あるいは口頭での説明がないことから、特約が成立していないとし、最高裁敷引①判決では、その旨の条項（同事例の契約書19条）があったことから、敷引特約が有効に成立し、消費者契約法10条により無効ともいえないとされたものと考えられる。

イ) 他方、本判決では、「更新料条項が賃貸借契約書に一義的かつ具体的に記載され」ていること、また、最高裁敷引②判決では、「賃貸人が契約条件の一つとしていわゆる敷引特約」として「保証金

100万円……のうち本件敷引金60万円は本件建物の明渡し後も被上告人に返還されないことが明確に読み取れる条項」が置かれていることから、（更新料あるいは敷引金が高額に過ぎるなどの特段の事情がない場合は）消費者契約法10条により無効とすることはできないとしており、最高裁通損判決や最高裁敷引①判決で示されたような、一般的には賃借人の債務ではない特別の負担を負わせるものである旨の契約書への明記（あるいは口頭で説明）までは必要ではないものとしていると見受けられる。

ウ) この点については、下記のように考えられるのではないかと思われる。

a) 本判決において、「更新料条項が賃貸借契約書に一義的かつ具体的に記載され、賃借人と賃貸人との間に更新料の支払に関する明確な合意が成立している場合」としていること、また、最高裁敷引②判決において、「賃料のほかに賃借人が支払うべき一時金の額や、その全部ないし一部が建物の明渡し後も返還されない旨の契約条件が契約書に明記されていれば、賃貸借契約の締結に当たって、当該契約によって自らが負うこととなる金銭的な負担を明確に認識した上、複数の賃貸物件の契約条件を比較検討して、自らにとってより有利な物件を選択することができる」としていることから、賃借人が賃料以外に負うこととなる金銭的な負担について契約書に明記されていれば、賃借人が当該負担について認識でき、当該負担のない物件等も選択できることとなることから、一般的には賃借人の債務ではない特別の負担を負わせるものである旨の当該負担の性質・

趣旨についてまで契約書へ明記（あるいは口頭で説明）する必要まではないものと判断したものと考えられる。

（この点については、最高裁敷引②判決の補足意見（田原裁判官）において、保証金について、「本件では保証金名下で差し入れられた100万円で60万円は、明渡し後も返還されないことが契約締結時に明示されているのであるから、その法的性質が如何であれ、賃借人は本件契約締結時に、本件建物明渡し後に同金額が返還されないものであることは、明確に認識できる」旨、また、「賃貸借契約における賃料以外の金銭の授受に係る条項の解釈においては、当該地域の実情を十分に認識した上でそれを踏まえて法的判断をする必要がある」とした上で（賃借人は敷引特約の条項を定めるに当たっては、その敷引部分に通常損耗費が含まれるか否か、礼金や権利金の性質を有するか否か等その具体的内容を明示すべきであるという岡部裁判官の反対意見について）「礼金や権利金についても、それに通常損耗費の補填の趣旨が含まれているか否かをも含めて必ずしも明確な概念ではなく、また、上記のとおり賃貸借契約の締結ないし更新に伴って授受される一時金については各地域毎の慣行に著しい差異が存することからすれば、敷引特約の法的性質を一概に論じることは困難であり、いわんや賃借人にその具体的内容を明示することを求めることは相当とは言えない。」旨が述べられている点が参考となる。）

b) この最高裁の判断については、更新料あるいは敷引金について、賃借人において負担の認識はあったとしても、一般的

には賃借人の債務ではないものであること自体を認識していない可能性があり、その上で賃借人に特別の負担をさせることを認めることは、消費者である賃借人の保護の観点から妥当ではないという意見も想定される（本件の一審判決でも「原告は、更新料を含め、本件賃貸借契約に伴う全体の収支や経済合理性を検討した上で本件居室を賃借すると決めたものと窺われるが、仮に、本件更新料条項の上記のような性質〔筆者注：趣旨不明瞭な部分の大きいものであって、一種の贈与的なもの〕を認識していれば、本件居室を賃借しようとは判断しなかった可能性もあ」と指摘されている）。

この点に関して検討すると、更新料あるいは敷引金の負担をさせる場合は、一般的には賃借人の債務ではない特別の負担を負わせるものである旨を契約書へ明記（あるいは口頭で説明）することにより、賃借人がその旨（一般的には賃借人の負う必要がない特別の負担をすること）を認識・合意した上で、契約（特約）を締結するようにすることが本来は望ましいと考えられるが、消費者契約法10条の解釈としては、本判決や最高裁敷引②判決の判断も妥当ではないかと考えられる。すなわち、賃借人が賃料以外に負うこととなる金銭的な負担について契約書に明記されていれば、賃借人が当該負担について認識でき、当該負担のない物件等も選択できることとなることから、賃借人の利益は一定程度確保されており、それ以上に、賃料でない金銭的な負担であることを理由に（賃料では必ずしも必要とされない）当該金銭的な負担の性質・趣旨の説明等も必要とし、それをしていないことをもって、信義則に反して

消費者である賃借人の利益を一方的に害するものとまでいうことはできないと考えられるからである。ただし、下記②③も参照。

なお、通常損耗補修特約などの他の原状回復特約との関係については、下記ivで述べる。

〔備考〕

本判決においては、「一定の地域において、期間満了の際、賃借人が賃貸人に対し更新料の支払をする例が少なからず存することは公知であることや、従前、裁判上の和解手続等においても、更新料条項は公序良俗に反するなどとして、これを当然に無効とする取扱いがされてこなかったことは裁判所に顕著であることからすると、更新料条項が賃貸借契約書に一義的かつ具体的に記載され、賃借人と賃貸人との間に更新料の支払に関する明確な合意が成立している場合に、賃借人と賃貸人との間に、更新料条項に関する情報の質及び量並びに交渉力について、看過し得ないほどの格差が存するとみることもできない。」とされている点については、契約書の中で更新料の性質・趣旨について明確に規定されていなくても、地域の慣行として少なからず行われていること等で、更新料とはどのようなものであるか賃借人において認識できるという点が考慮されたものではないかと考えられる。

このような解釈の下、本判決においても、一般的には賃借人の債務ではない特別の負担を負わせるものである旨を（契約書への明記等でなくても）賃貸人に認識させる必要があるという考え方は維持されているという捉え方もできなくはないようにも思われるが、最高裁敷引②判決では、そのような一定の地域の慣行などについての言及もなく当該事例における敷引特約を消費者契約法10条により無効とはいえないとしている点も鑑みると、そこまでの捉え方は無理があるように思われる。

なお、本判決においては「更新料条項が賃貸借契約書に一義的かつ具体的に記載され、賃借人と賃貸人との間に更新料の支払に関する明確な合意が成立している場合」としており、最高裁敷引②判決においても「賃貸人が契約条件の一つとしていわゆる敷引特約を定め、賃借人がこれを明確に認識した上で賃貸借契約の締結に至ったのであれば」としているが、これは、賃借人が賃料以外に負うこととなる金銭的な負担について契約書に明記されており、その金銭的な負担について賃借人が認識あるいは合意している旨を述べているものであり、賃借人が一般的には賃借人の債務ではない特別の負担を負わせるものである旨の当該負担の性格・趣旨についてまでの認識あるいは合意を必要とする旨までは述べているものではないと考えられる。

エ) なお、上記のような整理によると、敷引特約については、最高裁敷引①判決で示された「通常損耗等の補修費用に充てるべき金員を敷引金として授受する旨の合意が成立していること」（本誌82号81頁参照）については、必要ないものとされている点に留意が必要である。この点については、最高裁敷引①判決と最高裁敷引②判決の関係をどのように理解すべきかは判然とせず、今後の最高裁判例等も見守る必要があるが、最高裁敷引②判決を前提とすると、最高裁敷引①判決の事例において、「通常損耗等の補修費用に充てるべき金員を敷引金として授受する旨の合意が成立していること」が言及されているのは、必ずしも敷引特約が消費者契約法10条後段に該当しないため必要とされる要件であるという趣旨ではなく、賃借人側の「二重の負担」論の主張に対する最高裁の判断について言及したものと理解することが適切かとも考えられる。

②賃借人の負う全体的な金銭的負担額

ア) 最高裁敷引①判決においては、敷引金の額が「高額に過ぎる」か否かについては、「当該建物に生ずる通常損耗等の補修費用として通常想定される額、賃料の額、礼金等他の一時金の授受の有無及びその額等に照らし」判断するものとされているが、本判決において更新料について、また、最高裁敷引②判決において敷引金について、「高額に過ぎる」か否かの判断において、「礼金等他の一時金の授受の有無及びその額」について考慮すべき旨は述べられていない。

イ) この点に関して検討すると、本判決及び最高裁敷引②判決が、「礼金等他の一時金の授受の有無及びその額」について考慮する必要はないとまでは明確には述べておらず、また最高裁敷引②判決において最高裁敷引①判決が引用されていることからすると、最高裁が、更新料あるいは敷引金の額について判断する際に「礼金等他の一時金の授受の有無及びその額」について考慮する必要がないという考え方をとったものとまではいえないものと思われ、さらに本判決及び最高裁敷引②判決が、更新料あるいは敷引金が「高額に過ぎる」場合に、それぞれ信義則に反して消費者である賃借人の利益を一方的に害するものとなる場合があるとしていることから、更新料が「高額に過ぎる」か否かの判断において、敷引金や礼金等の他の金銭的な負担についてもあわせて考慮されるものと考えるのが自然で、また適当であると考えられる。(この点については、最高裁敷引②判決の補足意見(田原裁判官)において、「敷引特約も賃貸条件中の一項目であり、消費者契約法10条……後段との関係で

は、当該地域の賃貸借契約において定められている一般的な条項や当該契約における他の賃貸条項をも含めて総合的に検討されるべきであり、敷引特約に基づく敷引金と賃料との比較のみから単純にその有効性が決せられるべきものではない。」旨が述べられている点が参考となる。)

ウ) ただし、本判決の事例(定額補修分担金が月額賃料の3.2ヶ月分と更新期間1年につき更新料2ヶ月分)や、本判決と同日付の最高裁判決の事例(注1参照。それぞれ、礼金1.3ヶ月分と更新期間1年につき更新料2.2ヶ月分、あるいは礼金3.8ヶ月分と更新期間2年につき更新料2ヶ月分の負担)に鑑みると、かなり多額の一時金等を徴収しない限り、消費者契約法10条により無効とはされないように見受けられる。

(上記の点については、関連として本誌82号84~87頁参照。なお、全体の負担額が比較できるようにする不動産業界の取り組み³も行われている。)

③一定の地域の慣行

ア) 本判決では、「一定の地域において、期間満了の際、賃借人が賃貸人に対し更新料の支払をする例が少なからず存することは公知であること」、すなわち地域における更新料支払のいわば慣行といえるものが、「賃借人と賃貸人との間に、更新料条項に関する情報の質及び量並びに交渉力について、看過し得ないほどの格差が存するとみることもできない」と判断される上で考慮されている。

この点については、上記①ウ〔備考〕で述べたように、契約書の中で更新料の性質・趣旨について明確に規定されてい

なくとも、地域の慣行として少なからず行われていることで、更新料とはどのようなものであるか賃借人において認識できるという点が考慮されたものではないかと考えられる。この意味で、一定の地域の慣行は、本判決においては、更新料条項一般について説明的に言及されたものではなく、具体個別の更新料条項の消費者契約法10条該当性の判断の際に具体的に考慮すべきものとしてとりあげているものと捉えることが適当と考えられる。

また、更新料条項について判断する場合に、本判決で、上述のように一定の地域の慣行が考慮され、また最高裁敷引②判決においても（判決本体ではなく、補足意見（田原裁判官）であるが）「建物賃貸借において、上記のごとき費目〔筆者注：「敷金、保証金、権利金、礼金、更新料等様々の費目」とされている〕の金銭が授受されるか否か、また如何なる費目の金銭が授受されるかは各地域における慣行に著しい差異がある」とした上で、「賃貸借契約における賃料以外の金銭の授受に係る条項の解釈においては、当該地域の実情を十分に認識した上でそれを踏まえて法的判断をする必要がある」とされていることからすると、建物賃貸借契約において賃借人に賃料以外の金銭的な負担を負わせる特約条項の解釈においては、一定の地域の慣行について十分に考慮する必要があると考えられる。

イ) その上で、このような一定の地域の慣行に関して検討すべきと思われるのは、まず、地域の慣行の認定はどのようにして行われるかという点である。

この点については、本判決では明確に

示されておらず、地域の実情を判断することとなると考えられるが、最高裁敷引②判決における田原裁判官の補足意見において、敷引特約に関してであるが、国土交通省の調査（調査名は引用されていないが、内容からすると注2の調査と考えられる）を引用して、片や「半数から大多数の賃貸借契約において定められている」、他方で「約30パーセント……約5パーセントに止まっており」と言及している点や、本判決の事例である京都においては更新料が定められている契約の割合は同調査によると約55%である点を踏まえると、過半の賃貸借契約において更新料条項が定められているような地域においては、本判決と同じように更新料の支払慣行が認定されることとなるのではないかと思われる。

他方で、同調査によると更新料が定められた契約が約2割である福岡のような地域においては、更新料の支払慣行があるとまでは認定されず、「更新料条項が賃貸借契約書に一義的かつ具体的に記載され」ていても、それだけでは、「賃借人と貸借人との間に、更新料条項に関する情報の質及び量並びに交渉力について、看過し得ないほどの格差が存するとみることもできない」とまではいえないとされる可能性があり、このような地域においては、更新料を負担させる場合は、更新料の性質あるいは更新料を負担させる趣旨について、契約書へ明記（あるいは口頭で説明）することにより、賃借人がその旨を認識・合意した上で、契約を締結するようにすることが必要とされる可能性があると考えられる。

ウ) 次に、例えば、同調査によると更新料が約90%の契約において定められている

とされる神奈川においては、賃借人は更新料が定められていない賃貸住宅を選択することが現実的に難しい場合が多いと考えられるが、そのような地域においても、一定の地域の慣行として更新料条項は有効で、更新料の支払はやむを得ないと考えるべきか否かという点がある。

この点については、敷引特約に関してであるが、最高裁敷引②判決において「賃貸借契約の締結に当たって、当該契約によって自らが負うこととなる金銭的な負担を明確に認識した上、複数の賃貸物件の契約条件を比較検討して、自らにとってより有利な物件を選択することができるものと考えられる」点が消費者契約法10条の判断の理由としてあげられている点に鑑みると、本判決は、更新料が定められている契約の割合が約55%の京都の事例の判断であったが、更新料が約90%の契約において定められているとされる神奈川における事例においては、消費者である賃借人の選択の可能性を確保するという観点から、別途の判断も必要ではないかと思われる。

(ただし、上記イ及びウについては、下記〔備考〕や注4にも留意が必要である。)

〔備考〕

- 一定の地域の慣行については、上述のように、国土交通省の調査(注2参照)が参考となるが、同調査については、次のような点に留意が必要であると考えられる⁴。
- ・同調査は都道府県単位でのデータであるが、一定の地域における更新料の支払の慣行について都道府県単位の認定で適当であるか否かという点
- ・他方で、同調査のデータがあるのは、一定の都道府県に限定され、全都道府県のデータがあるものではない点
- ・そもそも同調査は、調査対象が限定され

たものであり、各都道府県別となると更にデータが限られたものとなり、加えて更新料の徴収の状況も(更新料の裁判等も影響して)調査時点と変化があると見受けられ、同調査のデータが都道府県毎の更新料の状況を必ずしも正確に反映したのではないと思われる点

本判決では、単純に国土交通省の調査のデータだけをもとに「一定の地域において、期間満了の際、賃借人が賃借人に対し更新料の支払をする例が少なからず存することは公知である」としたのではないと考えられる(他方で裁判で争われる事例によって一定の地域の慣行を認定することも、必ずしも適当ではないと考えられる)が、今後、上記の点にも留意して、一定の地域における更新料の支払慣行の認定を行う必要があるとともに、更新料支払を求める賃借人においては地域の更新料支払慣行の立証が必要になるものと考えられる。

④その他

ア) 本判決では、「更新料は、一般に、賃料の補充ないし前払、賃貸借契約を継続するための対価等の趣旨を含む複合的な性質を有するもの」とされたところ、従来、更新料について「賃料の補充ないし前払」としての性質を有するとすれば、更新後中途解約された場合に、更新期間の残期間分の相当額の返還をすべき、あるいは返還条項がなければ「賃料の補充ないし前払」としての性質を認定できないと主張あるいは認定されていた点との関係の検討が必要であると考えられる。

この点については、本判決では明確に示されていないが、「賃料の補充ないし前払」だけでなく、「賃貸借契約を継続するための対価等の趣旨を含む複合的な性質を有するもの」としたことから、返

還条項がなくても必ずしも更新料条項の合理性に問題はないと判断したものではないかと思われる。

(ただし、今回の最高裁判決に係る三事例とも、従前は更新料を支払っていたが、直近の更新において更新料を支払わず、その上で従前支払った更新料の返還を求めた事例であり、更新料を支払った更新期間中の中途解約の事例ではない点も(消費者契約法10条の解釈としては条項内容自体の有効性が判断されることが基本である〔下記※参照〕としても)影響している可能性もあることに留意も必要であると考えられる。この点で、本判決において「賃料の補充ないし前払」としての性質は少なくとも有するとされている点から、更新料条項を設ける場合は、中途解約の際の更新料の(更新期間の残期間分の相当額の)返還条項を盛り込むことも有効であり、借入人の利益とも合致するものと考えられる。)

(※この点については、最高裁敷引②判決の補足意見(田原裁判官)において、「敷引特約に基づく敷引金の金額が賃料に比して高額であり、賃貸借契約締結時に当事者が想定していたより短期に賃貸借契約が終了したような場合には、敷引特約に定められた敷金(保証金)をその約定どおり差し引くことが信義則上問題となることあり得るが、それは当該契約当事者間における個別事情の問題であって、敷引特約の有効性とは異なる問題である。」旨が述べられている点が参考となる。)

イ) 本判決は、消費者契約法10条の解釈という観点からみても、上記 i イで述べたように消費者契約法10条における任意規定の対象範囲を明確にした点に加え、次のような点でも注目される。

・民法の(任意)規定によると一般的に

は消費者が負わない債務を負担させる特約について、消費者に負担させる負担内容が契約書で「一義的かつ具体的に」明記されていれば、消費者に特別の負担を負わせるものである旨の当該負担の性格・趣旨について契約書へ明記(あるいは口頭で説明)までしなくても、信義則に反し消費者の利益を一方的に害するものとはまではいえず、消費者契約法10条に該当するとまではいえないとしている点

・情報の質及び量並びに交渉力の格差について判断する上で、一定の地域における慣行について考慮している点

〔備考〕

最高裁敷引②判決においては、金銭的負担についての契約条件が明記されていれば、契約締結に当たって、複数の対象から契約条件を比較して、選択することができる点が考慮されている点が注目される。

(なお、補足意見であるが、上述の田原裁判官の意見のほか、寺田裁判官が消費者契約法10条について「典型契約のパターンから形式的に離れた契約条項が定められる場合には、消費者にとって理解が十分でないまま契約に至るなど契約の自由を基礎づける要素にゆがみが生じるおそれが生じやすいとみて、信義則を通して当該条項の合理性につきより立ち入って審査するという趣旨をみて取る」とした上で、「本件の敷引特約は、賃料の実質を有するものの賃料としてではない形で支払義務を負わせるもので、民法の定める賃貸借の規定から形式的に離れた契約条件であるから、上記のような特約の実質的な意義を借入人が理解していることが明らかであるなど特約の事情がない限りは、消費者契約法10条の「公の秩序に関しない規定の適用による場合に比し、消費者の権利を制限し、又は消費者の義務を加重する消費者契約の条項」の対象として扱って差し支えないと解する」として

いること、逆にいうと、仮に特約条項が典型契約規定（任意規定）と乖離していても、賃借人が特約の実質的な意義を理解していれば（同事案では、敷引特約について賃借人が賃料の実質を有するものであることを理解していれば）、10条の対象とならないことを示唆するものである点が参考となる）。

iii) 小括及び私見

ア) 以上、本判決は、更新料条項が賃貸借契約書に一義的かつ具体的に記載されている場合には、更新料の額が賃料の額、賃貸借契約が更新される期間等に照らし高額に過ぎるなどの特段の事情がない限り、消費者契約法10条により無効とはいえないとするとともに、個別事案について、更新料の額を賃料の2か月分とし、賃貸借契約が更新される期間を1年間とする更新料条項は高額に過ぎるなどの特段の事情が存するとはいえないとして、消費者契約法10条により無効ということとはできないとした。

本判決を踏まえると、京都において多く見受けられる月額賃料2か月分で1年あるいは2年更新する更新料条項や、東京（更新料が定められている契約の割合が国土交通省の調査によると約65%）で多く見受けられる月額賃料1か月分で2年更新する更新料条項は、基本的には消費者契約法10条により無効とはいえないものと判断されるものと考えられる。

ただし、上記ii③イ及びウで述べたように、更新料が定められている契約の割合が低い地域や、逆に極端に高い地域においては、更新料条項が消費者契約法10条により無効とはいえないとされるかは明言はできないと考えられる。また、更新料以外の礼金等の一時金を含め、更新

料が「高額に過ぎる」と判断される場合は、消費者契約法10条により無効とされる可能性があるといえる。

イ) 本判決において更新料条項（特約）が、また、最高裁敷引②判決において敷引特約が、経済的合理性を有しており、消費者契約法10条により無効とはいえないとされたところであるが、それぞれ、民法の（任意）規定によると一般的には賃借人の債務ではない賃料以外の金銭的な負担を負わせるものであることからすれば、消費者契約法の趣旨・目的、3条等にも鑑みて、上記ii①ウbで述べたように、それぞれの判決で認定された更新料あるいは敷引金の性質や、さらに賃借人に負担させる趣旨について、契約書へ明記あるいは口頭で説明することにより、賃借人において認識、理解できるようにすることが望ましいものと考えられる。

また、本判決において更新料が「賃料の補充ないし前払」としての性質は少なくとも有するとされたことからすると、上記iii④アで述べたように、更新料条項を設ける場合は、中途解約の際の更新料の（更新期間の残期間分の相当額の）返還条項を盛り込むことが望ましいと考えられる。加えて、更新料の負担に応じて毎月の賃料を低廉に抑えているということであれば、更新料を負担させない代わりに毎月の賃料をその分は高めに設定する契約条件もあわせて賃借人に提示し、賃借人の選択に委ねるようにすることが望ましいと思われる。敷引特約についても同様で、通常損耗等の補修費用について、敷引金として負担するか、毎月の賃料支払の中で負担するかを、賃借人の選択に委ねるようにすることが望ましいと思われる。

さらに、賃借人の選択性を高めるためには、更新料の有無等について、賃貸物件の広告等においてもあらかじめ明示することが望まれる。

〔備考〕

更新料に関しては、上述のような条項内容の見直し等により、支払方法の選択ができることで賃借人にとっても利益となる面があるとも考えられる（この意味で本来は賃料に一元化し、更新料はなくすべきという見解は必ずしも適当ではないと思われる。ただし、更新時に一時金を支払うこととなり、このようなニーズがあるかは不明な面もある。）が、更新の際に限り賃料を前払いとする理由が（礼金との関係もあるが）明確でないなど、更新料条項自体が、そもそも合理的に説明できるものであるか疑問な面もあると思われる。このような点も踏まえると、本判決は（支払済みの更新料返還請求に係る既に設定された更新料条項の解釈という面もあり）更新料条項が消費者契約法10条により無効とはいえないとされたにとどまるものとして受けとめ、今後の契約締結に向けては、仮に更新料条項を残すとしても、民法の（任意）規定によると一般的には賃借人の債務ではない賃料以外の特別の金銭的な負担を賃借人に負わせるものであることを十分認識し、その名称も含め、その負担の性質あるいは負担させる趣旨について、賃借人に合理的に説明でき、賃借人の理解が得られるような内容とし、その旨を契約書へ明記あるいは口頭で説明することにより、賃借人において更新料条項の趣旨等を認識した上で、更新料条項が設けられた

契約を締結するか否かを判断できるようにすることが必要であると思われる。

ウ) 本判決及び最高裁敷引②判決は、更新料条項及び敷引特約に関するものではあるが、両判決を踏まえると、賃貸住宅契約において賃借人に賃料以外の金銭的な負担をさせる条項については、

- ①負担内容について合理性があること
- ②負担内容の条項が賃貸借契約書に一義的かつ具体的に記載されていること
- ③負担の額が賃料の額等に照らし高額に過ぎるなどの特段の事情がないこと

が、消費者契約法10条に該当しないためには必要であると考えられる。

そして、上記の②に関しては、本判決に鑑みると、最高裁において、「契約書に一義的かつ具体的に記載されていること」として、契約書の条項による合意を重視したものとして捉えることもできる（最高裁敷引②判決についても同様に考えられる）。ただし、そのような最高裁の判断は、（上記 ii の①ウ〔備考〕及び③アで述べたように、地域の慣行を考慮して更新料とはどのようなものであるか賃借人において認識できるという点が考慮されたものとの理解にも鑑みれば）「更新料」（あるいは「敷引」という、その文言から（あるいは地域の慣行も含め）通常その内容を賃借人が「一義的」に理解できるような金銭的な負担に関する判断であり、必ずしも賃貸住宅契約において賃借人に金銭的な負担を負わせる特約条項全般に及ぶものではないと考えることが適当であると思われる。したがって、賃借人に賃料以外に負担させる金銭的な負担の内容が、その文言から「一義的」に明確でないようなものについて

は、民法の（任意）規定によると一般的には賃借人の債務ではない賃料以外の特別の金銭的な負担を負わせるものであることからすれば、その負担の性質あるいは負担させる趣旨について、契約書へ明記あるいは口頭で説明することにより、賃借人において認識できるようにすることが必要であり、そうでなければ当該負担条項は消費者契約法により無効とされる可能性があるのではないかと考えられる。

また、上記の③については、上記 ii ②でも述べたように、「礼金等他の一時金の授受の有無及びその額」について考慮する必要があるものと考えられる。

さらに、上記の①②③全般について、上記 ii ③で述べたように、一定の地域の慣行について十分に考慮する必要があると考えられる。

iv) 他の賃貸借契約における特約について

以下では、本判決及び最高裁敷引②判決を踏まえ、特約の成立に係る最高裁通損判決との関係も含め、通常損耗補修特約、定額補修分担金特約、クリーニング特約について、簡単に整理・記述することとしたい（この内容は、最高裁敷引①判決を踏まえた考察である本誌82号88～91頁について、本判決及び最高裁敷引②判決を踏まえた再考となるものである）。

①特約の成立について

ア) 本判決では、更新料条項（特約）について「更新料として賃料の2か月分を支払」う旨の条項が「更新料条項が賃貸借契約書に一義的かつ具体的に記載され」とされ、また最高裁敷引②判決では、敷引特約について「保証金100万円……のうち本件敷引金60万円は本件建物

の明渡し後も返還されない」旨の条項が「契約条件の一つとしていわゆる敷引特約を定め、賃借人がこれを明確に認識した上で賃貸借契約の締結に至った」とされて、いずれも特約の成立が前提とされた上で判断されている。

イ) この点で、通常損耗補修特約について最高裁通損判決で示されたと解される要件、すなわち、賃料以外に賃借人に金銭的な負担をさせる場合においては、一般的には賃借人の債務ではない特別の負担を負わせるものである旨を契約書へ明記（あるいは口頭で説明）することにより、賃借人がその旨（本来は賃借人の負担ではない特別の負担をすること）の認識・合意が必要であるとする特約成立についての要件については、通常損耗補修特約については依然あてはまるが、その射程は、原状回復特約全般に及ぶものではなく、通常損耗補修特約あるいはクリーニング費用額を明示していないクリーニング特約のような、あらかじめ賃借人の負担額を定められないような原状回復特約に限定されるものと考えることが適切ではないかと考えられる。

（この点については、最高裁敷引②判決の補足意見（田原裁判官）において、「最高裁平成16年（受）第1573号同17年12月16日第二小法廷判決・裁判集民事218号1239頁は、通常損耗費を賃借人が負担する旨の明確な合意が存しないにもかかわらず、賃借人に返還が予定されている敷金から通常損耗費相当額を損害金として差し引くことは許されない旨判示するもので、当初から賃借人に返還することが予定されていない敷引金を通常損耗費に充当することを否定する趣旨のものではない。」とし、通常損耗補修特約

の成立について最高裁通損判決の意義を認めている点が参考となる。)

②消費者契約法10条該当性について

ア) 上記①アで述べたように、本判決では、更新料条項(特約)について「更新料として賃料の2か月分を支払」う旨の条項が「更新料条項が賃貸借契約書に一義的かつ具体的に記載され」ているとされ、また最高裁敷引②判決では、敷引特約について「保証金100万円……のうち本件敷引金60万円は本件建物の明渡し後も返還されない」旨の条項が「契約条件の一つとしていわゆる敷引特約を定め、賃借人がこれを明確に認識した上で賃貸借契約の締結に至った」とされて、いずれの特約も、「高額に過ぎる」などの特段の事情がない限り、消費者契約法10条により無効とはいえないとされた。

イ) この点からすると、通常損耗補修特約あるいはクリーニング費用額を明示していないクリーニング特約のような、あらかじめ賃借人の負担額を定めないような原状回復特約については、(上記①イで述べたところから特約が有効に成立しないとされる可能性があるが、仮に成立したとしても)更新料条項あるいは敷引特約のように賃借人において金銭的な負担が予測可能となるものでなく、本来は賃借人に返還する敷金について、いくら返還されるか確定しない契約締結時点において、将来の不確定な金銭的負担について予め特約を設ける点で、予測可能性に乏しく(本誌82号90頁参照)、消費者契約法10条により無効とされる可能性が残るものと思われる。

次に、定額補修分担金特約(本誌82号89頁参照)については、同分担金の内容・趣旨が契約書において一定程度規定

されていることから、本判決等と同様に、「高額に過ぎる」などの特段の事情がない限り、消費者契約法10条により無効とはいえないとされる可能性が高いのではないかと考えられるが、上記iiiウで述べたように、一般的に馴染みのないような「定額補修分担金」について、その性質あるいは賃借人に負担させる趣旨が合理的でない、あるいは内容が「一義的」に明確でないとして、消費者契約法10条により無効とされる可能性も否定できないとも思われる。

更に、クリーニング特約については、クリーニング特約が、次の入居者を確保するため本来は賃貸人が負担すべきクリーニング費用を賃借人に負担させる点で通常損耗についての原状回復義務を負担させる原状回復特約と異なる面があり(本誌80号107頁参照)、その性質あるいは賃借人に負担させる趣旨が合理的でないとして消費者契約法10条により無効とされる可能性も残るものと思われる一方、クリーニング費用額を明示しているクリーニング特約については、賃借人の負担すべき金銭的な負担額が賃借人に予測可能となるように予め契約書に明記されている点から、少なくとも「専門業者のハウスクリーニング費用」は賃借人の負担とする旨の特約(本誌80号100頁参照)については、負担対象も「一義的かつ具体的に記載」されているものとして、「高額に過ぎる」などの特段の事情がない限り、消費者契約法10条により無効とはいえないとされる可能性もあるのではないかと考えられ、現時点でいずれとも判断が困難であり、今後の判例等の動向に注視する必要があると考えられる。

おわりに

以上で述べたように、本判決は、更新料条項が賃貸借契約書に一義的かつ具体的に記載されている場合には、更新料の額が賃料の額、賃貸借契約が更新される期間等に照らし高額に過ぎるなどの特段の事情がない限り、消費者契約法10条により無効とはいえないとし、更新料条項（特約）についての消費者契約法10条該当性を判断した点で重要であるだけでなく、賃貸住宅契約において賃借人に賃料以外の金銭的負担を負わせる特約条項の消費者契約法10条該当性を判断する上でも重要なものであり、さらに、消費者契約法10条の解釈についての最高裁の判断を示した点でも重要な判決である。

更新料などの賃貸住宅契約において賃借人に賃料以外の金銭的負担を負わせる特約条項については、本判決等でも述べられているように、地域における慣行に差異があることから、その解釈において一定の地域の慣行についても十分考慮する必要がある、更新料条項等が一律に有効とされるものではないことに留意が必要である。

1 更新料条項については、平成23年7月15日に、最高裁において、本判決の他に下記の二件の事案について判決が出されており、いずれも更新料条項を消費者契約法10条により無効とはいえないとしたが、裁判所ウェブサイト等含め、判決内容は公表されていない。

- ・事案②：平成21（オ）1744（原審：大阪高判平21年8月27日【無効とした】）（契約内容は、更新料2.2ヶ月、更新期間1年、その他：礼金1.3ヶ月）
- ・事案③：平成22（受）243（原審：大阪高判平21年10月29日【有効とした】）（契約内容は、更新料2ヶ月（直近の更新の際は1ヶ月）、更新期間2年、その他：礼金3.8ヶ月）

2 「民間賃貸住宅実態調査」（平成19年6月、国

土交通省住宅局）。事業者向け調査として、財団法人日本賃貸住宅管理協会の会員（賃貸住宅管理会社）を対象にアンケート調査（934社に配布し204社から回答（回収率21.8%））を行い、更新料に関する調査結果（有効回答175社）としては、平成17年4月～18年3月に調査対象事業者が契約した物件のうち、賃借人から更新料を徴収している割合及びその額が、16都道府県毎に示されている。更新料を徴収している割合については、北海道28.5%、宮城0.2%、東京65.0%、神奈川90.1%、埼玉61.6%、千葉82.9%、長野34.3%、富山17.8%、愛知40.6%、京都55.1%、大阪0%、兵庫0%、広島19.1%、愛媛13.2%、福岡23.3%、沖縄40.4%とされている。

3 財団法人日本賃貸住宅管理協会における取り組み（<http://www.jpm.jp/sta/>）。賃料、共益費・管理費、敷引金、礼金、更新料を含み、賃料等条件の改定がないものと仮定して4年間（定期借家の場合は、契約期間）賃借した場合の1ヶ月当たりの金額（ただし原状回復特約費用等は含まれていない）を「めやす賃料」として表示するもの。

4 参考に、民間機関の調査であるが、住宅・不動産情報ポータルサイトHOME'S調べによると、同HOME'S会員の不動産会社へのインターネットアンケート調査（1796サンプル、実施時期2009年9月）の結果として、同会員企業の賃貸借契約更新時の更新料設定の割合（更新料と更新事務手数料の両方を設定しているものも含む）は、北海道8.3%、東北地方12.7%、関東地方〔首都圏除く〕68.9%、首都圏93.2%、中部圏〔愛知除く〕29.1%、愛知22.2%、京都87.0%、近畿地方〔京都除く〕16.1%、中国地方4.7%、四国地方6.3%、九州地方20.0%とされている。

なお国土交通省の「平成22年度住宅市場動向調査」（平成23年7月）において、ブロック単位（首都圏・中京圏・近畿圏）の「更新手数料」のデータ（5年間の推移のデータもあり）も公表されている。

〔資料②〕 最近における更新料条項裁判例の概要

裁判例	更新料 (更新期 間、月額 賃料○ヶ 月分)	他の一時 金(礼 金、敷引 金等)	主な判断理由				10 条後段該当性	その 他※ 参照
			更新料の性質 (※備考参照)					
			ア	イ	ウ	エ		
【ア 有効とした裁判例】								
① 大阪高判平 21 年 10 月 29 日判時 2064 号 65 頁 (⑥、最判事案③ の控訴審)	2 年 2 ヶ月	礼金 3.8 ヶ月	-	△	△	○	<ul style="list-style-type: none"> ・ 本件更新料は、本件賃貸借契約に基づく賃貸事業上の収益の一つとして、賃借人である控訴人に設定された賃借権が本件賃貸借契約の更新によって当初の賃貸借期間よりも長期の賃借権になったことに基づき、賃貸借期間の長さに対応して支払われるべき賃借権設定の対価の追加分ないし補充分と解するのが相当であり、本件更新料支払条項は、その支払義務及びその金額についてあらかじめ合意しておいたものと認められる。 ・ 賃借権設定の対価の追加分ないし補充分として、契約締結時に支払うべき礼金の金額に比較して相当程度抑えられているなど適正な金額である。 ・ 更新料の月額負担額（月額賃料 5 万 2000 円に比較しても 5000 円未満）からみて、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たとは認められない。 ・ 仮に、本件更新料が存在しなかったとすれば、月額賃料は当初から高くなっていた可能性があり、更新料がない方が賃借人に利益であったといえるのかは疑問。 	①
② 京都地判平 22 年 10 月 29 日判タ 1334 号 100 頁	1 年 2.1 ヶ月	敷引 5.2 ヶ月	×	×	○	○	<p>(賃料は必ず月額で定めなければならないものではなく、更新料名目で契約の更新時に賃料の一部を一時払として支払を求めることは不合理なものではないとした上で)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 更新料があることによってそれが無い場合と比べ、月々の賃料額がより低廉になっていると考えられるところであり、更新料があることによって賃借人に不当に高額な金銭の負担をさせていることにはならない。 ・ 月額賃料、更新料の金額が賃貸借契約書に明確に記載されており、年間の賃料と更新料を併せた金額を容易に知ることができるところであって、ことさらに賃料額を低く見せかけて、消費者を欺くようなものであるとは認められない。 <p>(※筆者注：本件では中途解約ではないので、残期間分相当額の返還という問題も生じていない。)</p>	②
③ 東京地判平 22 年	2 年		-	-	-	-	<ul style="list-style-type: none"> ・ 更新料の額が、賃料の 1 ヶ月分、総賃料額 	

	2月22日WL	1ヶ月						<p>の4%にすぎず、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なのような効果が生じるとは認められない。</p> <ul style="list-style-type: none"> 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、空室率や賃料不払いのリスクの負担を考慮すれば、この程度の更新料が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。
④	東京地判平21年12月10日WL	2年1ヶ月	礼金 2ヶ月	-	-	○	-	<ul style="list-style-type: none"> 更新料の金額が不当に過大であるなどの特段の事情がない限り、原則として消費者契約法10条等に反するものとして無効になることはないと解される。 本件では、更新料は新賃料の1か月分というのであるから、不当に過大なものとは認められない。
⑤	東京地判平21年11月13日WL	2年1ヶ月		○	-	-	-	<ul style="list-style-type: none"> 賃貸人から本件賃貸借契約の解約申し入れを拒絶する権利を得ること、 更新料は更新時の賃料の1か月分であり、賃借人が得る上記利益に比べても過大な負担とまではいえないこと、 建物の賃貸借契約の更新において<u>1か月程度の更新料を支払う取り扱い</u>は概ね一般的であると思われることなどからすると、10条後段該当性はない。
⑥	大津地判平21年3月27日WL (①の原審)	2年2ヶ月	礼金 3.8ヶ月	△ 希薄	△ 希薄	○		<ul style="list-style-type: none"> 更新料支払約定は、賃借人が負担すべき金額及び支払時期が明確であり判断の前提となる情報は開示されていたうえ、<u>京滋地区で長年普及していた概念</u>であり、賃借人は、更新料の厳密な法的性質までは認識していなかったとしても、<u>更新料が賃料の補充（一部前払い）</u>であることを明示的、黙示的に認識していた。 本件契約当時、民間賃貸住宅のストック数は量的に充足しており、賃借人は複数の候補物件の中から自己の需要に最も適合するものとして本件建物を選択したものと推認され、当事者間の情報力・交渉力の格差につけ込み、自己に一方的に有利な契約条項を定型的に準備し、賃借人に押し付けたものとはいえない。 本件更新料は、賃貸人が目的物の使用収益から生じる経済的価値や自然損耗の修繕費用等の諸経費を月額賃料と前払金たる一時金に分配したものと解するのが相当であり、<u>賃料の二重取りとみることはできない。</u> 一部前払いの額は、2年間の契約期間に対して<u>月額賃料の2か月分</u>であり、1か月あたりにすると4333円の負担にとどまるから、<u>著しく賃借人に過大な負担</u>とはいえない。

								い。 ・中途解約後の7か月分については使用収益はないが、賃借人は、いったん受領された更新料が返還されないことを認識した上で自分の意思でこれを放棄したものであり、原告に不測の損害あるいは不利益を及ぼす事情はないというべきである。	
⑦	東京地判平 20 年 12 月 25 日 WL	2 年 1 ヶ月		○	-	○	-	(賃借人が、事業者にあたると認めるに足りる証拠はないから、本件賃貸借契約について消費者契約法の適用があると認めることはできないとした上で、下記のように述べた。)。 ・本件更新料特約は、借地借家法の趣旨に照らしても一定の合理性を有する特約と認められるから、消費者契約法 10 条前段及び後段に該当すると認めることはできない。	⑦
⑧	京都地判平 20 年 1 月 30 日判タ 1279 号 225 頁(⑫、 最判事案②の一 審)	1 年 2.2 ヶ月	礼金 1.3 ヶ月	△ 希薄	△ 希薄	○	-	・更新料は、賃貸借に伴う経済的な出損であり、本件更新料約定は、本件賃貸借契約における賃料の支払方法に関する条項であり、具体的には、契約期間 1 年間の賃料の一部を更新時に支払うこと(いわば賃料の前払い)を取り決めたものであり、更新料は、用語が適切かは疑義が残るが、 <u>賃料の補充</u> の性質を有しているものといえることができる。 ・①本件賃貸借契約における更新料の金額は 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 5000 円)に照らし、 <u>過大なものではないこと</u> (しかも、本件賃貸借契約においては、賃借人は、いつでも解約を申し入れることができ、その場合には、更新料の返還は予定されていないが、原告が解約を申し入れた場合に民法が規定する 3 か月を経過することによって終了するのではなく、解約を申し入れた日から 1 か月が経過した日の属する月の末日をもって終了するか、又は、被告に 1 か月分の賃料を支払うことにより即時解約することもできることとされているから、賃料の金額の 2 か月分余りである本件賃貸借契約における更新料の金額は、過大なものとはいえないこと)、②本件更新料約定の内容(更新料の金額、支払条件等)は、 <u>明確である上、原告が、本件賃貸借契約を締結するにあたり、仲介業者から、本件更新料約定の存在及び更新料の金額について説明を受けていること</u> からすると、本件更新料約定が	⑧

								<p>原告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考慮すると、本件更新料約定が、「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。</p> <p>(なお、i) 更新料は、賃借人が物件を選定する際に主として月払いの賃料の金額に着目する点に乘じ、「更新料」という直ちに賃料を意味するものではない言葉を用いることにより、賃借人の経済的な出損があたかも少ないかのような印象を与えて契約締結を誘因する目的で利用されている面があることを直ちに否定することはできないけれども、更新料に関する報道が広く行われることなどを通じ、消費者が更新料の性質についての認識を深めていくことが考えられる旨、ii) 賃貸借契約を締結する際、賃貸人に対して更新料に関する約定に関する説明が十分に行われなかった場合や、更新料に関する約定の内容（更新料の金額、支払条件等）が不明確であるため賃借人が賃貸借契約に伴い要する経済的な出損の全体像を正しく認識できない場合には、更新料に関する約定が当該賃貸借契約の内容とはなっていないとされたり、上記約定が消費者契約法10条により無効とされることが考えられないではない旨も指摘されている。)</p>
⑨	東京地判平18年12月19日LLI	2年 不明		○	○	-	-	<p>(本件賃貸借契約に消費者契約法の規定が適用されるとは当然にはいえないが、消費者契約法10条該当性についてなお検討するとして、下記のように述べた。)</p> <p>更新料を支払うことで、賃借人は円滑に賃貸借目的物の使用を継続することができ、更新により同一期間賃貸借契約が存続する定めとなっているので、期間の定めのないものとなる法定更新に比べ賃借人の地位は安定する面がある。そうすると、更新料支払合意は、円滑に契約更新を行うこと、すなわち、賃貸人が更新の際に異議権を放棄することの対価としての意味を有し、賃借</p>

								人の地位の安定という効用もあり、さらに額も賃料の1か月分と高額とはいえないのであって、その内容が信義則に反して不当とまではいえない。
⑩	東京地判平 17 年 10 月 26 日 WL	2 年 1 ヶ月		○	○	-	-	<ul style="list-style-type: none"> ・本件更新特約に基づく更新料の支払は、賃借人としての権利を実質的に強化することに対する対価、賃貸人側から見れば強化された本件賃貸借契約関係を承諾することに対する対価ともいうべきものと考えられ、これに本件更新特約に定める更新料の金額が1か月分の賃料相当額とされている点にかんがみても、本件更新特約が消費者契約法及び借地借家法の趣旨に反し、建物賃借人に不利な特約、又は民法第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特約であるとはいえず、この点に関する控訴人の主張は理由がない。 ・また、控訴人は、更新料の支払に関する法律及び慣習はないから、更新料の支払義務を負わないと主張するが、被控訴人が請求する更新料は、控訴人が締結した本件賃貸借契約の契約書に記載された本件更新特約に基づくものであること、本件更新特約は有効であるといえるから、この点に関する控訴人の主張は理由がない。
【イ 無効とした裁判例】								
⑪	大阪高裁平 22 年 2 月 24 日 WL (⑬、本判決の控訴審)	1 年 2 ヶ月	定額補修分担金 3.2 ヶ月分	×	×	×		(本文参照)
⑫	大阪高判平 21 年 8 月 27 日 WL (⑧、最判事案②の控訴審)	1 年 2.2 ヶ月	礼金 1.3 ヶ月	×	×	×		<ul style="list-style-type: none"> ・本件更新料約定の下では、それがない場合と比べて控訴人に無視できないかなり大きな経済的負担が生じるのに、本件更新料約定は、賃借人が負う金銭的対価に見合う合理的根拠は見出せず(※1)、むしろ一見低い月額賃料額を明示して賃借人を誘引する効果があること(※2)、被控訴人側と控訴人との間においては情報収集力に大きな格差があったのに、本件更新料約定は、客観的には情報収集力の乏しい控訴人から借地借家法の強行規定の存在から目を逸らせる役割を果たしており、この点で、控訴人は実質的に対等にまた自由に取引条件を検討できないまま当初本件賃貸借契約を締結し、さらに本件賃貸借契約締結に至ったとも評価することができる。 ※1：本件更新料は、当初本件賃貸借契約締結時及び本件更新契約時に、あらかじめその次の更新時に控訴人が被控訴人に定額の金銭支払いが約束されたものでしかなく、それらの契約において特にその性質も対価

								<p>となるべきものも定められないままであつて、<u>法的には容易に説明することが困難で、対価性の乏しい給付というほかはない旨、また、本件賃貸借契約において、控訴人が賃料以外に本件物件の使用収益に伴い出捐することとされる本件更新料約定が置かれている目的、法的根拠、性質は明確に説明されていない旨が指摘されている。</u></p> <p>※2：一般に、全体の負担額が同じであっても、当初の負担額が少ない方を好む（あるいは、当初の負担額の少なさに気を取られて、全体の負担額の大小に十分な注意を払わない。）人々が少なからず存在することは、一般に知られた公知の事実である。そして、そのような人に対し、賃貸物件の経済的対価として更新時にしか授受されない更新料を併用することにより、<u>法律上の対価である家賃額を一見少なく見せることは、消費者契約法の精神に照らすと許容されることではない旨が指摘されている。</u></p>
⑬	京都地判平 21 年 9 月 25 日〔平 20 (ワ) 947 号・平 20 (ワ) 1287 号・平 20 (ワ) 1285 号〕判時 2066 号 81 頁 ② (⑪、本判決の一審)	1 年 2 ヶ月	定額補修 分担金 3.2 ヶ月 分	×	×	×	(本文参照)	
⑭	京都地判平 21 年 9 月 25 日〔平 20 (ワ) 1286 号〕裁判所ウェブサイト	2 年 2 ヶ月	敷引 2.8 ヶ月 分	×	×	×	<ul style="list-style-type: none"> ・本件の更新料は、契約期間内の解約について更新料の日割り・月割り計算による返金を一切行わないものである等から、賃料の一部ないし補充とみることは困難であり、また更新拒絶権放棄の対価や賃借権強化の対価としての性質も有するものともいえない。以上によれば、本件の更新料の法的性質は、賃借人が賃貸人に対して更新時に支払をすることを約束した金銭という外なく、その対価性を認めるのは困難である。 ・本件賃貸借契約は、専有面積 25.75 平方メートル、間取り 1 K の本件建物に対して、賃貸借契約期間 2 年間で月々家賃 5 万 3000 円と共益費 5000 円を支払うものであるところ、更新料については賃料の 2 か月分を支払うもので、近隣物件に比して賃料が低額であるとはいえない状況の下でかかる<u>更新料額は決して安価なものとは言い難いこと、中途解約の場合の更新料の精算も否定するものであること、更新料条項は原告側が作成したものであり、被告らに対しては、更新料の有無やその金額は所与の条件となっており、この点に関し、原告と被告らとの間で交渉の余地があったと認めら</u> 	

									れる事情もないこと、被告Aが法学部卒業程度の法的知識を有していたことを考慮しても、賃貸物件に関する情報の現状や賃借人が仲介者を通じて賃借人と契約を締結していることからすれば、事業者（原告）と消費者（被告A）との間の情報格差については大きくはないものの、全くないとはいえないことが認められ、以上の事実にかんがみれば、更新料条項について本件賃貸借契約証書に明記がされ、仲介者から被告Aに対しても重要事項として説明があったこと、更新料条項が無効になることによる賃借人の不利益や少なくとも京都においては更新料が一定程度社会に定着している状況であったこと等を考慮しても、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として消費者契約法10条後段にも当たるといふべきである。
⑮	京都地判平21年9月25日〔平20(ワ)558号〕判時2066号81頁①	1年 2ヶ月	敷引 4.8ヶ月分	×	or	×	×	×	(上記⑬と同旨(本文参照)〔上記㊦と同じ裁判長による判決〕)
⑯	京都地判平21年7月23日判時2051号119頁	2年 2ヶ月	敷引 5.2ヶ月分	×	×	×	×	×	<ul style="list-style-type: none"> ・被告が主張する更新料の性質（①更新拒絶権放棄の対価、②賃借権強化の対価、③賃料の補充、④中途解約権の対価）に合理的理由は認められず、その趣旨は不明瞭である。 ・本件更新料を賃借人に負担させる場合は、その旨が具体的かつ明確に説明され、賃借人がその内容を認識した上で合意されることが必要であり、そうでない以上、民法1条2項に規定する基本原則（信義則）に反して賃借人の利益を一方的に害するものといふべきである。原告は仲介者を介して契約内容の説明を受けていたこと、本件賃貸借契約書に「更新料賃料の2か月分」の記載があったことが認められ、原告は本件更新料特約の存在自体は認識していたといえる。しかしながら、原告が被告から被告主張のような本件更新料特約の趣旨、すなわち、本件更新料が更新拒絶権放棄の対価、賃借権強化の対価、賃料の補充、あるいは、中途解約権の対価の要素を有するという点について、具体的かつ明確な説明を受けていたとは本件全証拠によっても認められない。よって、本件更新料特約は、法10条に該当し、無効である。

【備考】

- 1 「WL」はウエストロー・ジャパン、「LLI」は判例秘書。
- 2 「更新料の性質」については、下記のとおり。「○」は合理性ありとされたもの、「×」は合理的理由がないとされたもの。
ア 更新拒絶権放棄の対価

- イ 賃借権強化の対価
- ウ 賃料の補充（前払い）
- エ その他

3 「その他」については、下記のとおり。

- ① 暴利行為にも該当せず（民法90条に反して）無効と解することはできないとした。
- ② 違約金としての更新料は、消費者契約法9条1号の問題とし、賃料1ヶ月分を超える部分は無効となるとしたが、本件では中途解約ではないので、関係しないとした。
- ⑦ 更新拒絶権放棄の対価として更新料を受け取る旨の合意は一定の合理性を有するものといえるし、その後の賃料の前払として賃料を補充する性格なども併有するものと解されるから、本件更新料特約は、法定更新の場合でも、更新料の額が不相当に高額であったり、賃借人にとって法定更新を著しく困難ならしめるようなものでない限り、借地借家法30条により無効とすべき賃借人に不利な特約には該当しないものと解される。
本件更新料特約は、借地借家法の趣旨に照らしても、一定の合理性を有する特約と認められるから、民法90条に反して無効であると認めることもできない。
- ⑧ 本件賃貸借契約における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（4万5000円）に照らし、直ちに相当性を欠くとまでいうことはできない。よって、本件更新料約定が民法90条により無効であるとする原告の主張を採用することはできない。