

最近の判例から (6)

更新料特約は消費者契約法10条に 反せず有効とされた事例

(大阪高判 平21・10・29 金法1887-117) 村川 隆生

建物賃貸借契約における更新料特約の約定は消費者契約法10条又は民法90条に反し無効と主張し、過去に支払った更新料の返還を求めた事案において、本件更新料特約は消費者契約法10条に反せず有効とした事例（大阪高判 平成21年10月29日判決 控訴棄却〔上告・上告受理申立て〕金融法務事情1887号117頁）

1 事案の概要

平成12年12月、賃借人Xは貸借人Yと次の内容で建物賃貸借契約を締結した。

- ① 家賃 5万2千円/月
- ② 共益費 2千円
- ③ 契約期間 平成12年12月1日から2年間
- ④ 礼金 20万円
- ⑤ 更新料 月額旧賃料の2か月分
(更新料支払条項)

「標記契約期間満了の1ヶ月前までに、甲、乙のいずれからも書面による異議申出のない場合は更に2年間更新されるものとし、以後も同様とする。その場合、乙は甲に対して契約更新料として標記の通り支払うとともに更新に必要な書類を甲に提出するものとする。」

XとYは、平成18年11月末までに、3回目の更新を行うに先立ち、月額賃料を5万円に減額したうえ、更新料を旧賃料の2か月分から1か月分に減額することを合意し、平成18年10月21日、更新料5万2千円を支払った。

XはYに対して、本件賃貸借契約において定められた更新料支払条項は、消費者契約法10条ないし民法90条に反し無効であると主張して、不当利得返還請求権に基づき、過去3回の更新時に支払った更新料の返還を求めた。原審（大阪地裁 平成21年3月27日）は、本件更新料支払条項は有効であるとしてXの請求を棄却した。Xはこれを不服として控訴した。

2 判決の要旨

裁判所は以下のように判示した。

- (1) そもそも、賃借人は賃貸借契約を締結することによって借地借家法28条に基づき、期間満了後も原則的に賃貸借契約の更新を受けることができるのであって、その際に、当然に何らかの金銭的給付を義務付けられるものではないことからすれば、本件更新料支払条項のように、賃貸借契約の更新に伴って更新料の支払を義務付ける旨の合意は、賃借人の義務を加重する特約であり、消費者契約法10条前段に該当するものと解するのが相当である。

次に、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」契約条項とは、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を意味

するものと解される。

(2) 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相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。

(3) 消費者にとって不利益な契約条項については、消費者にとって信義則に反する程度にまで一方的に不利益な条項いわゆる不当条項として無効にすべきものと解されるが、単に消費者にとって不利益というだけで事業者の経済的利益を図った契約条項を一切無効とするものではないことは明らかである。消費者にとって不利益な契約条項が無効と解すべき不当条項であるか否かは、消費者に生じ得る具体的な不利益の程度だけでなく、当該契約条項が発動した場合に生じる事態の予測可能性を併せて考慮して判断する必要があるというべきである

そのように考えると、賃貸人が賃借人との間で賃貸借契約を締結するにあたり、更新料の支払義務及びその金額についてあらかじめ賃貸借契約書及び重要事項説明書に明記さえすれば、どのような金額の更新料であっても取得することが許されるものと解すべきではない。

(4) 賃貸人が賃借人に対し、賃貸借期間の長さに応じた賃借権設定の対価の支払を求めようとするには一定の必要性和合理性が認められ、法的に許されないものでもない。更新料が、賃貸借契約の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にとどまっている限り、直ちに賃貸人と賃借人の間に合理性のない不均衡を招来させるものではなく、更新料の金額及び更新される賃貸借期間等その他個別具体的な事情によっては、賃借人にとって信義則に反する程度にまで一方的に不利益になるものではないというべきである。

(5) 本件について検討すると、賃貸借期間は2年間であり、その際に支払う礼金は20万円とされ、更新料を旧賃料の2か月分とし、その後も同様とする旨の本件更新料支払条項が定められたというのである。

支払うべき更新料は、礼金よりも金額的に相当程度抑えられており、適正な金額にとどまっているということが出来る。

本件更新料支払条項が設定されていたことによって、賃借人である控訴人が信義則に反する程度にまで一方的に不利益を受けていたということとはできない。

(6) 本件更新料支払条項が、消費者契約法10条後段に該当するものとは認められず、無効と解することはできない。

3 まとめ

この更新料特約問題は、今後も具体の事例に即して、契約期間や賃料・礼金と更新料との比較等が総合的に勘案され、「有効・無効」両方の判決が出てくると予想される。

実務の当面の対応としては、更新料特約を付すにしても、従前の慣行や市場相場に反しない範囲、例えば2年契約で月額賃料の1か月分程度の更新料額（関東では標準的と思われる）にして、賃借人に過度な負担とならないようにすべきである。賃料の1か月分を超える更新料は賃借人に重いと考える。

いずれにしても、最高裁の判断を待ちたい。