

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な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判例集未登載（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。