

最近の判例から (13) - 法定更新と更新料 -

更新料の約定は合意更新の場合のもので、法定更新された場合には適用されないとして貸主の請求が棄却された事例

(東京地判 平23・4・27 ウエストロージャパン) 新井 勇次

建物の賃貸人が、賃貸借契約を更新した賃借人に対し、賃借人は約定の1ヶ月分の賃料相当額の更新料及びこれに対する消費税の合計額の支払義務があるとして、その支払等を求めた事案において、建物賃貸借契約を締結した当事者間で更新料の支払いを規定した契約条項は合意更新する場合のもので、法定更新された場合には適用されないとして、賃貸人の請求を棄却した事例（東京地裁 平成23年4月27日判決 棄却 ウエストロージャパン）

1 事案の概要

貸主Xは、借主Yに対し、平成19年5月28日、所有の都内A区所在のaビル1階及び2階部分（以下「本件建物」という。）を、平成19年6月1日から平成22年5月31日までの3年間、賃料月額140万円との約定で貸し渡した（以下「本件契約」という。）。

本件契約の契約書（以下「本件契約書」という。）の第4条には、以下の記載がある。

「第4条 第3条記載の賃貸借期間満了の場合は、XY協議の上この契約を更新することができる。前項によりこの契約を更新する場合には、乙は甲に対し更新後の賃料の1ヶ月分の更新料を支払うものとする。」

Yは、Xに対し、平成22年4月26日付書面で、借地借家法26条1項により法定更新されるものと考えているので、現段階で特別に更新手続を行う必要はないと考えているが、契

約更新手続が納得できるものであれば協力する旨通知した。

その後、Xは、Yに対し、同年5月6日付書面で、Xは従前の契約内容どおりの更新契約を締結したいと考えており、同年6月1日から3年間の更新契約をお願いしたいので、了解であれば連絡がほしい旨、なお、6月分賃料と併せて本件契約書4条2項に基づく更新料140万円の支払を求める旨通知した。

Yは、Xに対し、同年5月10日付書面で、合意による更新の必要性は認めないとし、更新料の支払も拒絶した。

平成22年5月31日の経過で、本件契約は法定更新された。

そこで、Xは、Yに対して、約定の1か月分賃料相当額の更新料の支払義務があるとして提訴したものである。

2 判決の要旨

(1) 契約書の文言に照らせば、本件契約書第4条2項は、協議の上で本件契約を更新する場合、すなわち、本件契約を合意更新する場合に、Yに更新後の賃料の1か月分に相当する金額の更新料の支払義務を課したものと解するのが相当である。

そして、XとYとの間で、更新後の契約内容についての合意は成立せず、本件契約は法定更新されたというのであるから、Xは、Yに対し、本件契約書4条2項を根拠として更新料の支払を求めることはできないといわざ

るを得ない。

Xは、本件契約書第4条1項の「協議の上」という文言は特別な意味を持たず、本件契約書4条2項は、合意更新であると法定更新であるとを問わず、Yに更新料の支払義務を課したものであるかのように主張する。しかし、Xの上記解釈は、XとYとの更新料支払の合意を定めた本件契約書第4条の記載文言上、到底採用することができない。

そして、本件契約書第4条を、X主張のようにその文言からは読み取れない解釈をすべき合理的な根拠は何ら見当たらず、X Y間で、合意更新であると法定更新であるとを問わず、Yが更新料を支払う旨合意したことを認めるに足りないといわざるを得ない。

(2) Xは、Xからの申入れを拒絶して合意更新を拒み、法定更新をさせたYには、更新料の支払義務を課すべき特段の事情がある旨、あるいは更新料の支払を拒絶するのは信義則上許されない旨主張する。

しかしながら、合意更新の場合に更新料を支払うとの合意が成立しているにすぎないXとYとの間において、更新の合意が成立せずに法定更新になったのに、Yに更新料の支払義務が生ずると解すべき法的根拠は、Xの主張をもってしても明らかではなく、本件において、合意更新が成立したのと同視すべき事情や、信義則上、Yに更新料を課するのが相当と解すべき事情も見当たらない。

なるほど、Yが本件契約の期間満了後も引き続き本件建物の使用継続を望み、他方、Xにおいても、引き続きYに賃貸する意思があり、契約の更新を望み、その旨Yに申し入れていたことは認められるが、結局のところ、更新後の契約条件についての協議が整わなかったものであり、上記の事実をもって、本件契約が合意更新されたと同視すべき事情があるとは到底いえない。

また、Yが、Xの提案した更新後の契約条件を拒絶し、合意更新の必要性までは認められず借地借家法26条による法定更新で足りると考えている旨を表明したことが認められるが、この事実をもって、YにXに対する信義則違反があると評価するには足りず、他に、合意更新が成立したのと同様に、Yに更新料の支払義務を課さなければ、信義則上許容できないというべき事情は何ら見当たらない。

よって、Xの主張は採用することができない。

3 まとめ

更新料特約については、平成23年7月15日、最高裁が「賃料の額、契約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条に反しない」として有効の判断を示したところであるが、本判決は、本契約の更新料特約条項について「約定の文言の解釈上、合意更新であると法定更新であるとを問わずに更新料支払の合意があるとは認められない」として、法定更新された場合の更新料特約の効力を否定したものである。

法定更新された場合の更新料特約の効力については、これまでも争われているが、RETIO 83号142頁 事例10で紹介したように、法定更新された場合にも更新料特約の適用があるとした裁判例もある（東京地裁 平22・8・26 RETIO83号参照）。

今後の上級審での判断がまたれる。