

平成21年11月30日

契約期間2年、賃料52,000円、更新料10万4000円とする更新料特約が、消費者契約法第10条に違反しないとして有効とされた事例

(大阪高裁平成21年10月29日判決)

賃貸不動産管理業協会 顧問弁護士 佐藤貴美

(事案の概要)

被控訴人貸主の所有する建物の一室について、被控訴人との間で賃貸借契約を締結し居住していた控訴人借主が、賃貸借契約における更新料支払いの約定は消費者契約法10条又は民法90条に反し無効であると主張し、不当利得に基づき、過去3回に渡り支払った更新料(合計26万円)の返還を求めた事案である。

※ 本件の賃貸条件は、次のようなものであった。

- 契約期間 2年
- 賃料 5万2000円(3回目の更新後は5万円)
- 礼金 20万円
- 更新料 10万4000円(3回目の更新料は5万2000円)

一審大津地裁は、本件更新料特約は消費者契約法上無効といえないなどとして、借主側の請求を棄却したため、借主側が不服として控訴したものである。

(裁判所の判断)

- ① 建物賃貸借契約においては、借地借家法28条により更新拒絶することが基本的に認められない代償として、貸主は、賃貸借期間の長さに応じた賃借権設定の対価を受けうる。本件契約関係では、当初契約期間2年分の賃借権設定対価として礼金があり、更新により結果的に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・補充として更新料がある。本件更新料の趣旨は、この賃借権設定の対価の追加・補充である。
- ② 更新時に更新料の支払いという金銭的給付を義務付けるのは、借主の義務を加重すると特約であり、消費者契約法10条前段に該当する。
- ③ 消費者契約法10条後段に該当するかは、特約によって不利益をのがれる事業者と不利益を蒙る消費者との間に合理性のない不均衡を生じさせるものであることを要し、消費者に生じうる具体的な不利益の程度だけでなく、当該特約が発動した場合に生じる事態の予測可能性を併せ考慮する必要がある。更新料特約については、契約書等に明記されればどのような金額であっても取得が許されると解すべきではな

い一方、更新料の存在は、期間の定めのある契約として更新されることや、月額賃料が抑制されるなどの借主に有利な側面があることなどからすれば、その金額およ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、借主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。

④ 本件では、

ア 当初期間の賃借権設定の対価であるところの礼金よりも金額的に相当程度抑えられていて、本件更新料の金額はその趣旨に見合った適正な金額にとどまっていること

イ 本件更新料を事実上の賃料ととらえて月額賃料に上乗せ換算した場合でも月額賃料の金額差は5000円未満（※）にとどまり、本件更新料の存在により、名目上の賃料を低く見せかけて借主を誘引するような効果は見出せないこと

※〔〔賃料5万2000円×24ヶ月〕＋更新料10万4000円〕÷24ヶ月＝5万6339円
差額：5万6339円－5万2000円＝4339円

ウ 借主は複数の物件から自ら比較検討して本物件を賃借等したのであり、情報量・交渉力において、不当条項を押し付けられる程度まで著しい格差があったとは認められないこと

エ 借主は、契約書や重要事項説明によって、本件賃貸借契約が当初の賃貸借期間よりも長くなったことに伴って支払うべきものであるという認識があれば、本件更新料の趣旨の理解として不十分であるとはいえないこと（それ以上に法的な見解に基づく説明を受けていなくても、本件更新料の趣旨につき理解していなかったということはできないこと）

オ 契約書等から更新料は賃料とは別であり中途解約のときに返還が予定されていないことを借主が認識していること、借主は更新時点で2年間延長された賃貸借契約となったことにより賃借権設定の対価の追加・補充という更新料の趣旨に見合った利益を確定的に得ていること、中途解約の理由がもっぱら借主側の自己都合であったことからすれば、中途解約の際に清算を行わないことは、借主が信義則に反する程度まで一方的に不利益を受けたとはいえないこと

などから、本件更新料特約は、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。

⑤ また、本件更新料特約は、暴利行為とはいえず、民法90条に反して無効と解することもできない。

以上から、裁判所は、本件更新料特約は無効とはいえないとして、控訴人借主からの更新料の返還請求を認めなかった（控訴を棄却した）。

（賃貸不動産管理業者として留意すべき点）

1 更新料特約が消費者契約法10条に反するかは、今回の有効判決により、大阪高裁平成21年8月27日判決（無効判決）と並んで、高裁レベルで判断が分かれたことになった。両者とも最高裁に上告されており、今後最高裁がどのような判断をするかが注目されている。

2 ただしこれらの判決は、いずれも消費者契約法10条に基づくものであり、この規定のもとでは、個別の契約関係における内容面、手続面の取扱を前提に、当事者間の情報格差等を踏まえ、「信義則」に反して消費者に一方的に不利益か否かが問題とされる。特に賃貸借関係は、物件の状況、契約手続、契約条件が様々なので、単純にひとつの判決の結論を他の事例一般に当てはめることはできない。今回の有効判決も、8月27日の無効判決も、いずれも個別事情をもとに信義則に反するか否かの判断がなされており、少なくとも現段階において、どちらか一方の立場のみを採用して（もう一方の判断を不当だと決め付けて）、更新料制度そのものを有効とか無効とか断じることとはできないことに注意が必要である。

3 したがって、具体的な対応は、以下のとおりとなる。

Q1 本判決によって、下級審の判断が有効、無効と分かれたが、今後更新料を特約とした契約の締結は可能か。契約を行ううえでの留意点は何か。

A1 消費者契約法10条に基づく判断は、制度そのものを一般的に肯定又は否定するような理由づけがない限り、単純に一つの判決の結論を他の事例一般に当てはめることは出来ない。したがって、今後も更新料特約を結ぶことは可能である。

ただし、その際には、合理的な金額の設定を行い、「賃料の前払い」「賃借権設定の対価」等更新料の趣旨を明確にするなど、契約時に十分な情報提供を行うことが大切である。

Q2 これから更新を迎える借主がいる。更新料の支払いを拒絶された場合の対応はどうすればよいか。また、更新料の支払い拒絶を理由に貸主からの解約（信頼関係の破壊）は認められるか。

A2 具体的事情に照らし特約が無効とされない限りは支払い義務があり、更新料の支払を請求できる。また、当該更新料が賃貸借契約の重要な要素として組み込まれ、当事者間の信頼関係の基盤をなしている場合には、その不払いは契約解除原因となりうるとした判例がある（最高裁昭和59年4月20日判決。借地にかかる事案）。

Q 3 既に支払い済の更新料の返還を求められた。どのように対応すべきか。

A 3 消費者契約法 10 条に基づく判断は、問題とされた制度そのものを一般的に否定するような理由づけがない限り、単純に一つの判決の結論を他の事例一般に当てはめることは出来ない。したがって、本件では事案が異なり、特約は当然には無効ではないとして、直ちに請求に応じる必要はない。契約時の情報提供のあり方等具体的事情を勘案して応ずるか否かを検討していくことになる。

4 また、今後も消費者契約法 10 条をもとに様々な判断が（最高裁も含めて）示されることになるが、それらの結論だけを見るのではなく、その理由を精査することが大切である。個別事情を勘案せずに更新料制度そのものを肯定または否定するような理由づけがない限り、あくまでも個々の契約関係ごとに有効性が判断されること（その後の対応も上記 3 と変わらないこと）にも留意されたい。

【参照条文】 消費者契約法第 10 条

（消費者の利益を一方的に害する条項の無効）

第十条 民法、商法（明治三十二年法律第四十八号）その他の法律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であつて、民法第一条第二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は、無効とする。

※ _____ 前段 ※ _____ 後段