

更新料特約を有効とした最高裁判決（最高裁平成 23 年 7 月 15 日判決）（詳細版）

【事案の概要】

京都府、滋賀県でなされた 3 件の賃貸借契約につき、契約書に明記された更新料条項は無効であるとし、借主が貸主に対し更新料の返還を求めた事案である。更新料条項の内容は、京都の 2 件は、契約期間 1 年で更新料を賃料の 2 カ月分とし、滋賀の件は、契約期間 2 年で更新料を賃料の 2 カ月分（再更新時には 1 カ月分）とするものであった。

いずれも原審は大阪高裁で、京都の 2 件は無効、滋賀の 1 件は有効とされたため、それぞれにつき敗訴した側が、上告をしたものである。

地方裁判所	高等裁判所	最高裁判所
京都地方裁判所 平成 20 年 1 月 30 日判決 有 効	大阪高等裁判所 平成 21 年 8 月 27 日判決 無 効	最高裁判所 平成 23 年 7 月 15 日判決 有 効
大津地方裁判所 平成 21 年 3 月 27 日判決 有 効	大阪高等裁判所 平成 21 年 10 月 29 日判決 有 効	最高裁判所 平成 23 年 7 月 15 日判決 有 効
京都地方裁判所 平成 21 年 9 月 25 日判決 無 効	大阪高等裁判所 平成 22 年 2 月 24 日判決 無 効	最高裁判所 平成 23 年 7 月 15 日判決 有 効

【裁判所の判断】

裁判所は、概ね以下のように述べて、更新料特約は消費者契約法 10 条に該当せずには有効であり、よって貸主は支払い済みの更新料を借主に返還する必要はないとした（裁判官全員一致。なお、判決は 3 つの事案につき別々になされているが、その理由・判断枠組みはすべて同じであるため、まとめて記載する）。

- ① 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。
- ② 更新料特約は、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借主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、消費者である借主の義務を加重するものにあたる（消費者契約法 10 条前段に該当する）。
- ③ 契約条項が消費者契約法 10 条後段に該当するかは、消費者契約法の趣旨、目的に照らし、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料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。
- ④ 更新料条項は、更新料の性質が上記①のとおりであり、その支払いにはおおそ経済的合理性がないとはいえないこと、一定の地域において当該例が少なからず存すること、裁判上の和解手続き等においても更新料条項は当然に無効とする取扱がされてこなかったことから

すれば、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、貸主と借主との間に更新料の支払いに関する明確な合意がある場合に、貸主と借主との間に更新料条項に関する情報の量及び質並びに交渉力について、看過しえないほどの格差が存するものとみることもしない。

- ⑤ 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条後段（信義則に反して消費者に一方的に不利益）には該当しないと解するのが相当である。

- ⑥ 本件では、いずれの更新料条項も

ア 契約書に一義的かつ明確に記載されていること

イ その内容は、契約期間1年、更新料を賃料の2カ月分とするもの（2件）、または、契約期間2年、更新料を賃料の2カ月分（再更新の際は1カ月分）とするもの（1件）であり、上記特段の事情が存するものとはいえないこと

から、更新料条項は消費者契約法10条により無効とすることはできない。

（また、公序良俗に反するものでも、借地借家法30条により無効とされるものでもない）

【本判決のポイント】

- ① 本判決は、更新料につき消費者契約法10条に該当しないとした初の最高裁判断である。
- ② 本判決では、まず、更新料の趣旨を、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であるとした。賃料の補充・前払にもいくつかの考え方があるが、賃料相場が上昇傾向ではない昨今においては、賃料の支払い方法の取り決めであると把握される。すなわち、契約期間中の賃料の総額の一部を更新料として支払い、残りを契約月数で割って月額賃料として支払うという取り決めという趣旨をいうものとされるのである（例 契約期間2年・賃料総額250万円とした場合、更新料として10万円を支払い、残りを月額賃料10万円（（250万円－更新料10万円）÷24カ月）とする）。
- ③ ただしこのように考えると、中途解約の際に返還の必要がないかが問題となる（原審ではこの点が問題とされ、無効判決ではその取り決めがないことから賃料の補充等の趣旨を否定された。）。

しかしこれについては、本判決では、更新料にはそれ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とし、それらの趣旨を複合的に解釈することによって、中途解約があっても必ず残存期間相当分を返還しなければならないというわけではないと理解したものと評価される。なお、この点下級審では、更新拒絶権放棄の対価などの性質は、専ら他人に貸すための物件では更新拒絶が認められないためそのような趣旨も認められないとしたが、本判決では、正当事由の有無は多様な要素が考慮され一義的なものではないことなどから、「正当事由の有無をめぐる争いを回避する」という観点からの「賃貸借契約を継続するための対価」としての性質は認められうるとしたものと評価される。

また、ここで「賃料」が「毎月発生する金員の総和」のではなく、「物件の使用収益の対価全体」とであると把握されていることにも注意が必要である（民法の月払いの定めは、賃料の支払方法の原則（補充規定）にすぎない）。

よって、本判決では、更新料には一定の法的趣旨を備えた経済的合理性があると評価し、それ以上に厳密な法的趣旨の分析や趣旨の説明のあり方等についてまでは立ち入らなかった。

たところである。

- ④ 本判決では、契約自由の原則を前提とした消費者契約法の趣旨目的に着目し、消費者契約法の適用が当事者間の情報の質及び量並びに交渉力の差がある場面での問題であること（したがって、それらの点に格差がない場合には消費者契約法を適用して保護すべき問題とはならないこと）を考慮する。その上で、契約書に一義的に明確な記載があるときには、貸主・借主双方はその点を明確に合意し、消費者契約法で問題とすべき当事者間の格差は存在しないとした。これは、現在の賃貸市場の情勢や情報取得手段等にかんがみ、借主が複数の物件から諸条件を比較して、当該条件がついている物件の契約を選択するものであるという理解が背景にあるものと考えられる。
- ⑤ そして、④の要件があれば、その金額が賃料の額、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条後段は適用されないとし、契約期間1年で更新料が賃料2カ月分であったとしても特約を無効としうる特段の事情には該当しないとしたところである。

この点については「高すぎる」「庶民の生活を理解していない」などの批判もなされているようである。たしかに本判決が、「経済的合理性」をもとに、契約書への一義的な記載があれば更新料特約は有効とし、その一方で「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」場合に無効としうるとした点にはやや唐突な感があり、本判決で問題となった「契約期間1年で賃料2カ月分」という条件だけを見て、一般の方が批判をするのは無理はないように思える。

しかしこの点は、本判決が、更新料の趣旨を賃料の補充等（賃料の支払い方法の取り決め）の趣旨を含むとしたことと関連づけて考えなければならない。賃料の支払い方法の取り決めとは上記②のような考え方であり、賃料が賃貸借契約の本質的要素である以上どのような定め方であろうと認められる（極端な例では、契約期間2年間で総額賃料250万円とした場合、更新料として130万円、月額賃料5万円という取り決めもありうる）はずである。しかし、賃料は月払いであるとする民法の原則からあまりにも乖離しすぎており、契約当事者がその趣旨等を理解しないまま契約締結に至る懸念があるケースでは（原審では「月額賃料を安く見せて不当に契約に誘因するもの」と評価したものもある）、消費者契約法10条の信義則の観点から問題とされる余地があるとしたものと理解することができる（別件であるが、最高裁平成23年7月12日判決（敷引有効判決）で、寺田裁判官が補足意見として同趣旨のことを述べられている点が参考になる。）。

したがって、契約期間1年で更新料が賃料の2カ月分であったとしても、契約書への一義的に明確な記載とあわせて借主が支払う賃料額と支払い時期が明確に認識しうる以上、直ちに信義則上問題としうる場合には該当せず、そのような批判は当たらない。要は、この問題は、借主の負担に係る契約時点での情報提供等のあり方の問題にしゅうれんされることになるものと考えられる。

【賃貸不動産管理業者としての留意点】

- ① 本判決は、更新料特約につき、原則として有効としたものであって、従前から更新料特約をしていた契約当事者やそのような物件を管理する管理業者にとって、意義のある判決であるといえる。
- ② しかし、この判決では、更新料特約の有効性を支えるものとして、
- ア 契約書への一義的な明確な記載

イ 賃料の額、賃貸借契約が更新される期間等に応じた金額設定

を要求している。更新料が有効とされたとの結論だけを見るのではなく、これらの点を踏まえて今後の特約のあり方を検討しておくことこそが、賃貸不動産の管理のプロとしては重要であろう。

- ③ したがって、今後は、更新料特約をする場合には、以下の点に留意して対応する必要がある。

ア 貸主、借主が明確に合意したと評価しうる契約書への一義的な明確な記載

ここでは、契約書の記載を通じた契約当事者（とりわけ借主）の負担のあり方に関する情報提供のあり方がポイントとなろう。したがって、更新料特約をする場合には、賃料やその他の一時金とは別建てで、その負担額や負担の時期等を契約書の頭書欄等に明確に記載すべきである。なお、この判決を前提とすれば、趣旨までは明記する必要はないことになる（従前の下級審判決内容を踏まえ、当職は、以前は趣旨までも明確にすべきであるとしていたが、今回の判決を前提とすればその点は必要ないということになる）。

イ 賃料の額、賃貸借契約が更新される期間等に応じた金額設定

これについては、今後、具体的な数値化（〇か月分まではOK）が必要であるとの議論がなされることが想定される。また、更新料特約をめぐってはこの点が今後の争点とされる可能性がある（単に契約書に記載すればどのような取り決めでもよいというわけではない）。上記にも示したとおり、本判決が許容した契約期間1年で賃料の2カ月分は高すぎるという批判に対し、どのように応えるのかも問題となろう。

しかし、上記のとおり、本判決でこの要件を課している意味が民法の基本原則からの乖離の程度とそれに対する借主側の理解の不十分さにあるものと理解すれば、更新料の額がどの程度まで許容されるかは、借主において一般的に理解しうる範囲に属するか、仮にそれを超えている場合には契約書上の記載の具体性等から借主が十分に理解しうる内容であるかといった点を総合的に考慮して判断されるということになるものと解される。

したがって、今回許容された契約期間1年・賃料の2カ月分の更新料という条件を参考にしつつ、借主側への明確な認識のための情報提供のあり方（契約書への記載と必要に応じた補足説明）などとの相関関係において、許容限度額を検討すべきものと考えられる。

ウ 当事者が負うべき負担に係る情報提供のあり方

上記アイを通じ、さらに最高裁平成23年7月12日判決（敷引有効判決）で示された内容をあわせ考慮すれば、月額賃料以外の一時金の問題は、契約当事者（とりわけ借主）が負うべき負担が契約時に明確に示され、物件選択の際の情報となっていることが最重要ポイントになることがうかがわれる。

この点について、本判決を受けての報道等で、一部で行われている「みなし賃料方式」が取り上げられることがあるようであるが、みなし賃料方式の場合、その中にカウントされるものとカウントされないものがあることなどから、かえって借主の実質的負担に係る情報が不明瞭になるのではないかと懸念もある。したがって、今後は、契約時点における契約当事者の負担に係る情報提供のあり方につき、より明瞭な方式（例えば総額表示方式など）を検討していくことが大切ではないかと考える。