

更新料特約が無効とされた事案（大阪高等裁判所平成２２年５月２７日判決）について

弁護士 佐藤 貴美

第１ 事案の概要

１ 事案の概要

貸主が、その所有する建物の一室（以下「本物件」という。）について賃貸借契約を締結し居住していた借主に対し、更新料特約に基づき、更新料１０万６０００円の支払いを求めた事案である。

２ 本事案における建物賃貸借の賃貸条件

○契約期間 ２年（平成１８年４月１日～２０年３月３１日）

○賃 料 ５万３０００円

○敷 金 ３０万円（敷引 １５万円）

○更 新 料 １０万６０００円

（なお、本件では、法定更新の場合でも更新料支払い義務が課されている。）

○更新事務手数料 １万５０００円（管理業者に対し支払う）

３ 訴訟の経緯

一審は、本件賃貸借における更新料の取り決め（以下「本件更新料条項」という。）は消費者契約法上無効であるとして、貸主側の請求を棄却し、更新料の請求を認めなかった（京都地裁平成２１年９月２５日判決）。それに対し、貸主側が不服として控訴したものである。

第２ 争点

本件の争点は以下のとおりである。

- | |
|--|
| <ul style="list-style-type: none">① 本件更新料条項の合理性② 消費者契約法１０条前段の要件（民法その他の法令の規定よりも借主の権利を制限し、義務を加重する特約）に該当するか③ 消費者契約法１０条後段の要件（信義則に照らし借主に一方的に不利益な特約）に該当するか |
|--|

（なお、裁判では、本件更新料条項が借地借家法に反するかも争点とされたが、消費者契約法上の判断で結論が出されたため、裁判所は正面から借地借家法違反かどうかについては判断していない）

第3 裁判所の判断

1 本件判決の射程範囲

裁判所は、冒頭で、本判決は「一般的に賃貸借契約で定められた更新料条項が消費者契約法10条により無効であるか否かを検討するのではなく、あくまでも本件賃貸借を巡る具体的な事実関係のもとにおいて、本件更新料条項が消費者契約法10条により無効であるか否か」を判断するものであると明言している。

2 本件更新料条項の合理性

裁判所は、以下の3つの観点からの検討の結果として、本件更新料条項の合理性を否定した。

(1) 更新料制度発生経緯からの検討

- ① 更新料徴収の慣行は、地価高騰期において「賃料増額請求権があるにもかかわらず更新料という名目で金銭を受け取ることによって脱法的に賃料の値上げを図ったこと」から始まった。
- ② 地価の高騰がおさまって以降も、賃貸業者側の利益の観点とともに、一部地域では、更新料の一部を更新事務手数料として徴収できる不動産業者の利益のために、更新料徴収の慣行の導入が積極的に進められた。
- ③ 本件の賃貸借についても、更新事務手数料が予定されている。また、地価の高騰はなく、新規賃料と継続賃料との差がない。
- ④ 以上から、「地価の高騰が続いていた当時は借家契約における更新料について合理性がなかったとまでは言えないが、賃料相場の横這いしないし下落が認められるようになった平成18年時点（本件契約時点）では、更新料を認める合理性はなく、（本件更新料条項は）借主の利益を害し、貸主や管理業者の利益確保を狙った不合理な制度といえる。

(2) 更新料の法的性質からの検討

- ① 本件更新料は、継続賃料と新規賃料との差額を更新料で補充するという前提がないこと、期間途中で解約した場合も更新料の精算は予定されておらず使用収益期間との対応が認められないことから、「賃料の補充」としての性質は認められない。
- ② 本物件は平成14年に新築され、更新時に更新拒否の正当事由が存在することはおよそ考えられないことから、「異議権放棄の対価」としての性質は認められないし、同様の理由から、「賃借権強化の対価」としての性質もない。
- ③ したがって、本件更新料条項は、法的性質において合理性はない。

(3) 更新料に対する社会的承認からの検討

① 更新料の取扱は以下になっている。

ア 民間賃貸住宅における更新料条項は、全国的にみると決して一般的なものではない。更新料の額は月額賃料の1カ月未満がほとんどであり、本件賃貸借における更新料は全国的にみても多額である。

イ 国土交通省の標準契約書には更新料の規定はなく、公営住宅等においても更新料は徴収されていないが、これは更新料が合理的制度であるとはいえず、更新料の徴収について社会的承認が得られていないからである。

ウ 旧住宅金融公庫の融資物件につき更新料の徴収を禁止している。

エ 生活保護費として更新料の扶助が行われているが、これは、更新料を払えないので退去を迫られる事態を回避するため当該慣行を追認せざるを得ないことによるものであり、更新料を合理的制度と認めているわけではない。

② したがって、更新料徴収の慣行は「社会的承認を得られた合理的制度であるとは到底認められ」ず、本件更新料条項は借主の利益を害し、貸主や管理者の利益確保を狙った不合理なものといえる。

3 消費者契約法10条前段の要件（民法その他の法令の規定よりも借主の権利を制限し、義務を加重する特約）に該当するか

裁判所は、本件更新料条項は、以下の点から、消費者契約法10条前段（民法その他の法令の規定よりも借主の権利を制限し、義務を加重する特約）に該当するとした。

（消費者契約法10条前段に該当する理由）

ア 民法601条で定める賃料支払義務に加えて、「賃料の補充」という性質を有しない合理性のない金員の支払いを義務付けていること

イ 法定更新時にも更新料の支払いを義務付けており、借主は、「契約期間満了に際し、更新料を支払わなければ賃貸借契約は更新されず、賃貸物件を明け渡さなければならない状態に追い込まれるので、借地借家法26条・28条が定める法定更新の要件を加重する」こと

4 消費者契約法10条後段の要件（信義則に照らし借主に一方的に不利益な特約）に該当するか

裁判所は、消費者契約法10条後段に該当するか否かは「消費者契約条項の内容のみならず、契約当事者の有する情報力、交渉力の格差の程度、同条項を無効とすることにより事業者が受ける不利益等諸般の事情を総合的に考慮して判断すべきである」とした

上で、以下の諸点から、消費者契約法 10 条後段に該当するとした。

(消費者契約法 10 条後段に該当する理由)

① 趣旨の合理性

本件更新料条項は、上記 2 で検討した通り、借主の利益を犠牲にし、貸主や賃貸住宅管理業者の利益確保を優先した不合理な制度である。

② 借主のデメリット

本件更新料条項は、当初の月額賃料の安さに目を奪われて、更新時の負担につき十分な検討をしないまま契約を締結した借主が、更新時に更新料が支払えなくて退去に追い込まれたり、無理して更新料を工面し生活が破綻に追い込まれる可能性があることから、借主にとってはメリットよりもデメリットが大きい。

③ 情報力・交渉力の較差

貸主は、本物件の契約・管理を不動産業者に委ねていた。一方、「多忙を極める借主が、賃貸物件についての十分な調査、比較、検討もせずに、貸主側から示される賃貸物件、賃貸条件の説明を鵜呑みにして、短時間のうちに賃貸物件を決めている者が多数いるのが実情」であり、本件賃貸借の借主も、法学部の卒業生であって法的能力も十分に備えていたが、契約当時多忙をきわめていたことなどから、他の賃貸物件との比較検討もしないまま短時間で賃借を決定している。したがって、借主の情報・交渉力は貸主側に比べて著しく劣っていた。

④ 金額の相当性

本物件の月額賃料額でみても、更新料を 24 等分して月額賃料に上乗せした実質賃料額でみても、いずれも近隣相場と比較して安いとは認められない。また、更新料の金額（賃料の 2 カ月分）だけをとっても全国的にみて多額である。

⑤ 借地借家法に抵触する可能性

本件では法定更新時にも更新料の支払いを義務付けており、借主は「契約期間満了に際し、更新料を支払わなければ賃貸借契約は更新されず、賃貸物件を明け渡さなければならない状態に追い込まれるので、借地借家法 26 条・28 条が定める法定更新の要件を加重すること」となり、借地借家法の強行規定に抵触する可能性がある。

⑥ 本件更新料条項を無効とした場合に貸主側が被る不利益

本件更新料条項を無効とした場合、貸主側は、更新料を得ることができないだけであり、月額賃料は更新料の徴収が定められていたとしても周辺相場に比べ安かったとはいえないことから、貸主が被る不利益の程度も軽微である（筆者注：更新料が徴収できなくても賃料のみで周辺の物件と同様の利益をあげられるという趣旨か）。

5 結論

以上から、本件更新料特約は消費者契約法10条により無効であり、貸主は借主に更新料の支払いを請求することはできないとして、控訴人貸主の請求を退けた。

第4 本判決が賃貸不動産管理業に与える影響

1 本判決が賃貸不動産管理業に与える影響

本判決も、更新料特約を「一般的に」否定したものではなく、個別の契約における具体的な取扱につき、消費者契約法の要件に基づき、その趣旨や金額の合理性、手続面での対応を検討し、無効としたものであることにはかわりはない（第3-1参照）。

ただし判決理由中には、本件更新料条項について述べているのか一般的な更新料について述べているのか不明瞭な点があることもあって、更新料制度一般に関し否定的な評価をしているように読める記述も随所にある。これらの見解には多くの問題点が含まれているところであるが（興味がある方は末尾「参考」を参照されたい。）、更新料制度一般論につき消極的な評価をしているように読める判決は、今までの無効判決ではなかったことから、最高裁判所が一定の判断を示すまでは、更新料制度を否定する側からは、今後様々な場面でこの判決内容が引用されて主張されることが想定される。

その場合には、裁判所自らが本判決が「本件更新料特約につき」無効としたものであり一般的に更新料制度そのものが無効か否かを検討したものではないと明言していること、個々の判断内容についても多くの問題を含んでいること、他の無効判決ではこのようなことは述べられていないことなどを指摘し、従前どおり、個別の契約内容や手続きに着目し、その有効性につき検討していくことになる。また、本判決では更新事務手数料の問題にも触れられているので、更新料と更新事務手数料の峻別と適正な金額の設定についても、より一層の配慮が求められる。

2 具体的な対応

Q1 本判決を受けて、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 本判決も、更新料特約を「一般的に」否定したものではなく、個別の契約における取扱につき、消費者契約法の要件に基づき、その趣旨や金額の合理性、手続面での対応を検討し、無効としたものである。したがって、まずは裁判所自らが本判決が「本件更新料特約につき」無効としたものであり、一般的に更新料制度そのものが無効か否かを検討したものではないと明言している点を確認する。

そして、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こと、本判決は更新料制度一般に関し否定的な評価をしているように読めると

ころがあるがこれらには多くの問題点が含まれていること、他の無効判決でもこのような評価はないことから、本判決で本件更新料条項が無効とされたからといって、今後更新料特約がすべて無効とされるわけではない。

したがって、今後も更新料特約を結ぶことは可能であるが、その際には、他の無効判決においても指摘している点を踏まえ、更新料の趣旨を明確にし、合理的な金額の設定を行い、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。本判決を受けて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 本判決で本件更新料条項が無効とされたからといって、今後更新料特約がすべて無効とされるわけではないことは **QA1** と同様であって、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）。

Q3 本判決を受けて、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。

A3 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。本判決では更新料制度一般に関し否定的な評価をしているように読める部分があるがこれらの見解には多くの問題点が含まれていること、他の無効判決ではこのような評価はないことを指摘し、本件では事案が異なり、特約は当然には無効ではない。したがって、直ちに請求に応じる必要はなく、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。

(参考) 本判決が更新料制度一般論につき述べる主な部分とその問題点

裁判所の判断	問題点
①更新料の授受の慣行は、更新料の一部を更新事務手数料として徴収できる方法を取り入れることによって、一部地域では不動産業者の利益のために導入が積極的に進められたとしている点	<ul style="list-style-type: none"> ・更新事務手数料は、更新手続き（更新意思の確認、更新後の契約条件の調整、更新契約書の作成等）への関与に対し発生するものであって、更新料の取り決めの有無とは直接関係しないはず。 ・この評価は、更新事務手数料を更新料の名目で業者が取得している例外的ケースなどに限って通用するものではないか。
②賃料相場の現状においては、新規賃料と継続賃料の差額を前提とした「賃料の補充」としての更新料の性質づけは合理性がないとしている点	<ul style="list-style-type: none"> ・賃料の補充説には、新規賃料と継続賃料の差額の埋め合わせという趣旨の他に、賃料の支払い方法の取り決めという捉え方もあり、賃料相場の現状から直ちに賃料補充の趣旨がないと断ずることはできないのではないか。
③中途解約の場合の精算条項等がないから、「賃料の補充」ではない（賃料の支払い方法の取り決めでもない？）としている点	民法で解約予告期間を3か月と定めていることなどを考慮すれば、解約後の期間の精算がなされないからといって直ちに賃料（賃料相当損害金）の支払い方法としての趣旨が否定されることにはならないのではないか。
④更新料が合理的制度であるとはいえず、更新料の徴収について社会的承認が得られていないから、国土交通省の標準契約書には更新料の規定はないとしている点	明らかな事実誤認である。これは全国的になされている制度ではないことによるものであり、合理性の有無が理由ではない。
⑤旧住宅金融公庫の融資物件につき更新料の徴収を禁止している点	現在の住宅金融支援機構の融資物件では「標準契約書に準拠する」としているのみであることの評価もあわせて検討する必要があるのではないか。
⑥生活保護費として更新料の扶助が行われていることについて、更新料を払えないことから退去を迫られる事態を回避するため当該慣行を追認せざるを得ない結果による	更新料扶助が賃貸借の現状を前提にしたものであるならば、更新料扶助の存在から直ちに更新料制度の合理性を根拠づけることができないのと同様に、「追認せざるを得

ものであるとしている点。	ない」などと消極的に評価することもできないのではないか。
⑦借地借家法に抵触する可能性があることをもって消費者契約法10条前段に該当するとしている点	消費者契約法10条前段は、「民法・・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」に比べて借主の義務を加重するものかが問題とされる。この「公の秩序に関しない規定」とは任意規定であるとの一般的な解釈に立てば、借地借家法26条・28条は（片面的）強行規定であるので、消費者契約法10条前段では考慮されないはずではないか。
⑧「多忙を極める借主が、賃貸物件についての十分な調査、比較、検討もせずに、貸主側から示される賃貸物件、賃貸条件の説明を鵜呑みにして、短時間のうちに賃貸物件を決めている者が多数いるのが実情である」としている点	<ul style="list-style-type: none"> ・理由中にはこの認定判断に至る証拠等が示されておらず、何故このような認定判断になるのか不明。 ・重要事項説明や37条書面（契約書）等により不動産取引の安全の確保等を図ろうとしている宅建業法等の存在意義を否定することにならないか。
⑨（法定更新の場合にも）更新料を取り決めることは、法定更新の要件を加重するものであり、借地借家法に抵触する疑いが大きいから消費者契約法10条後段に該当するとしている点	<ul style="list-style-type: none"> ・更新料の存在が何故法定更新の要件を加重するものなのか不明（更新料の支払いがないからといって法定更新が否定されるわけではない） ・仮に借地借家法26条・28条に抵触するのであれば端的に同法30条により無効となり、更新料条項は存在しないものと扱われるだけであるはず。 ・裁判所指摘の点は、「法定更新の要件の加重」ではなく、「法定更新と更新料の関係等に係る情報提供の在り方」の問題ではないのか。