

平成23年7月15日、7月12日に、それぞれ最高裁判決を迎えた、「更新料特約」「敷引特約」の2つの判決につきまして、本会顧問弁護士であります佐藤貴美先生の解説（速報版）を送付いたします。

また、解説の詳細版につきましては、後日、本会ホームページに会員限定で公開する予定です。

トピックス1：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）について

【事案の概要】

京都府、滋賀県でなされた3件の建物賃貸借契約につき、契約書に明記された更新料条項は無効であるとして、それぞれの借主が貸主に対し支払い済みなしは敷金から差し引かれた更新料の返還を求めた事案です。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）とするものでした。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、上告をしました。

【裁判所の判断】

裁判所は、概ね以下のように述べて、更新料条項は消費者契約法10条に該当せず有効であり、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ました（裁判官全員一致）。

- 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であり、経済的合理性がないとはいえない。
- ② 更新料条項は、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 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。
- ④ 本件では、いずれの更新料条項についても

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年で更新料を賃料の2カ月分とするもの（2件）、または、契約期間2年で更新料を賃料の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。

【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決です。
- ② 本判決では、更新料は賃料の補充等の複合的性質を有するものとしてその経済的合理性を認めた上で、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は、消費者契約法10条の適用の前提である両者の間の情報の量及び質並びに交渉力は看過しえないほどの格差は存しないとしました。
- ③ また、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ことも有効性を維持するためには必要とし、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す。
- ④ この判決を前提にすれば、今後、更新料特約については、契約書への一義的な明確な記載のあり方と、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のあり方が、具体的に問題となってきます。特に後者については、今回の事案の内容も踏まえ、裁判所が示した更新料の趣旨等の考え方をもとに整理していくことが必要となります。

トピックス2：敷引特約を有効とした2つ目の最高裁判決（最高裁平成23年7月12日判決）について

【事案の概要】

平成14年に、契約期間2年、賃料月額17万5000円（1回目の更新の際に賃料は月額17万円と変更された）、保証金100万円（うち預託金40万円、敷引金60万円）の特約（以下「本件特約」という）が付された賃貸借契約につき、2回更新後に契約が終了した。貸主が、本件特約に基づき保証金から60万円等を差し引き返還したところ、本件特約は消費者契約法10条により無効であるなどとして、敷引分等の返還を求めた事案です。原審の大阪高裁は、本件特約は無効として敷引分等の返還を認めため、貸主側が上告していました。

【裁判所の判断】

裁判所は、概ね以下のように述べて、本件特約は消費者契約法10条後段に該当せず有効であるとし、敷引金分を返還する必要はないとしたところです（裁判官5人のうち4人の多数意見。1人反対意見（無効とする意見）あり。）

- ① 賃貸借契約においては、賃料のほかに、敷引き、権利金、礼金等様々な一時金を支払う旨の特約がされることが多いが、貸主が契約条件の一つとして敷引特約を定め、借主がこれを明確に認識した上で賃貸借契約の締結に至ったのであれば、それは貸主借主双方の経済的合理性を有する行為と評価すべきである。
- ② したがって、敷引金の額が賃料の額等に照らし高額に過ぎるなどの事情があれば格別、そうでない限り、これが信義則に反して消費者である借主の利益を一方的に害するものということとはできない。
- ③ 本件では
ア 契約書に敷引金60万円は契約終了後に返還されないことが明確に読みとれる条項が置かれていたのであるから、借主は自らが負うべき負担を明確に認識した上で契約を締結したといふべきであること（上記①に対応）

イ 本件の賃料は17万5000円（更新後は17万円）であり、敷引金の額はその3.5倍程度にとどまり高額に過ぎるとは言い難く、また、近傍同種の敷引金の相場に比して大幅に高額であることもうかがわれないこと（上記②に対応）からすれば、本件特約は、信義則に反し借主の利益を一方的に害するとはいえず、消費者契約法10条により無効ということとはできない。

【本判決のポイント】

- ① 本判決は、平成23年3月24日に敷引特約を有効とした最高裁判決（以下「第1判決」といいます）に続き、敷引特約を有効と認めた2つ目の最高裁判決です。
- ② 第1判決では、敷引金の趣旨を通常損耗補修特約の一種と捉え、その趣旨に見合った合理的金額であれば消費者契約法10条には該当せず有効であるとししました。それに対し本件の多数意見は、趣旨如何にかかわらず、契約書に負担が明記され借主が明確に認識した上で契約をしたのであれば、その額が賃料の額等や近隣の相場に比べて高額・高率に過ぎない限り、消費者契約法10条に該当しないとしましたところです。
- ③ ここで、負担等につき借主が明確に認識したと評価されるような契約書の記載が求められており、ただ「契約書に書いてあればよい」というわけではないことに注意が必要です。また、金額については、賃料との比較だけではなく、他の賃貸条件や近隣相場との比較などの中で個別的に検討しています。くれぐれも、どこでも「賃料の3.5カ月までは大丈夫」などと考えるのはならないことに注意が必要です。

【問い合わせ先】一般社団法人 全国賃貸不動産管理業協会 事務局

〒101-0032 東京都千代田区岩本町2-6-3 全宅連会館

（電話）03-3865-7031 （FAX）03-5821-7330

（Eメールアドレス）zentakukanri@bz01.plala.or.jp