

2011年8月25日
出澤総合法律事務所テーマ：建物賃貸借における更新料条項の有効性

最高裁は、いわゆる更新料（賃貸借期間終了時に更に契約を更新するに際して授受されるものとして定められる金員）条項について、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条により無効とすることはできないと判断しました（H23.7.15判決 最高裁 HP）。

（事実関係）

H15.4.1：賃借人Xは、貸借人Yとの間で、京都市内の共同住宅の一室（「本件建物」）を賃借期間同日から平成16年3月31日まで、賃料月額3万8000円とする建物賃貸借契約（「本件契約」）を締結し、本件建物の引渡しを受けた。

本件契約に係る契約書（「本件契約書」）には、本件契約の更新につき、①被上告人Xは、期間満了の60日前までに申し出ることにより、本件契約の更新をすることができる、②Xは、本件契約を更新するときは、これが法定更新であるか、合意更新であるかにかかわらず、1年経過するごとに、Yに対し、更新料として賃料の2か月分を支払わなければならない、③Yは、Xの入居期間にかかわらず、更新料の返還、精算等には応じない旨の条項があった（以下、この更新料の支払を約する条項を「本件条項」という。）。

H16～18：Xは、Yとの間で、3回にわたり本件契約をそれぞれ1年間更新する旨の合意をし、その都度、Yに対し、更新料として7万6000円を支払った。

H19.4.1：Xは、平成18年に更新された本件契約の期間満了後である同日以降も本件建物の使用を継続したことから、本件契約は、同日更に更新されたものとみなされた。なお、その際、XはYに対し更新料の支払をしていない。

そこで、XはYに対し、本件条項は消費者契約法10条又は借地借家法30条により無効である等と主張して、不当利得返還請求権に基づき支払済みの更新料22万8千円等の返還を求める訴えを提起した。

（判 断）

「更新料は、期間が満了し、賃貸借契約を更新する際に、賃借人と貸借人との間で授受される金員である。これがいかなる性質を有するかは、賃貸借契約成立前後の当事者双方の事情、更新料条項が成立するに至った経緯その他諸般の事情を総合考量し、具体的事実関係に即して判断されるべきであるが（最高裁昭和59.4.20判決、民集38巻6号610頁参照）、更新料は、賃料と共に貸借人の事業の収益の一部を構成するのが通常であり、その支払により賃借人は円満に物件の使用を継続することができることからすると、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」。

「賃貸借契約は、貸借人が物件を賃借人に使用させることを約し、賃借人がこれに対して賃料を支払うことを約することによって効力を生ずる（民法601条）のであるから、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賃借人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、消費者である賃借人の義務を加重するものに当たるといふべきである。」

また、ある条項が、民法1条2項に規定する基本原則、すなわち信義則に反して消費者の利益を一方的

に害するものであるか否かは、「消費者契約法の趣旨、目的（同法1条参照）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量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」が、①更新料の支払にはおよそ経済的合理性がないなどということとはできないこと、②一定の地域において、期間満了の際、借借人が貸貸人に対し更新料の支払をする例が少なからず存することは公知であること等からすれば、「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、借借人と貸貸人との間に更新料の支払に関する明確な合意が成立している場合に、借借人と貸貸人との間に、更新料条項に関する情報の質及び量並びに交渉力について、看過し得ないほどの格差が存するとみることでもできず、「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条にいう「民法第1条第2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」には当たらないと解するのが相当である」。

「本件条項は本件契約書に一義的かつ明確に記載されているところ、その内容は、更新料の額を賃料の2か月分とし、本件賃貸借契約が更新される期間を1年間とするものであって、上記特段の事情が存するとはいえず、これを消費者契約法10条により無効とすることはできない」。

（解説）

原審（大阪高裁平成22.2.24判決）は、本件条項は消費者契約法10条により無効であるとして、Xの請求を認容しましたが、本判決は、上記のとおり、本件条項を同条により無効とすることはできないと判示しました。

これにより更新料条項が一般的に無効であるとの主張は排斥され、当事者間で明確な合意があり、かつ、その額が高額に過ぎる等の特段の事情のない限り、更新料条項は原則として有効であるとの最高裁の立場が明確になりました。

消費者契約法10条を巡っては、最高裁が、いわゆる敷引特約（居住用建物の借借人が、賃貸借契約時に差し入れた敷金・保証金のうち一定額を控除し、これを貸貸人が取得する旨の特約）の有効性に関し「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借人の利益を一方的に害するものということとはできない」との判断を示していますが（最高裁H23.3.24判決、同7.12判決。リーガルメモNo14参照）、本判決は、上記敷引特約に関する最高裁判決と共に、消費者契約法10条に関する最高裁の基本的な立場を示すものといえます。

ただ、上記敷引特約に関する最高裁判決において敷引特約の法的性質があまり問題とされなかったのに対し、本判決は、前提として、更新料条項の法的性質（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）を論じているところに特色があります。これは、法律上、敷金に関する明文の規定はなく、敷引特約の場合、預託する敷金の額、返還額等は、基本的には当事者の合意に委ねられている、すなわち当事者の合意の問題だけに収斂されると考えることができるのに対し、更新料条項の場合、建物賃貸借契約は期間満了により合意がなくても当然に更新される（法定更新）にもかかわらず、何故、更新料を支払わなければならないかという問題意識によるものであると考えられます。

なお、今後は、当該更新料条項に基づく更新料の額が高額に過ぎると評価されるかどうかについて個別具体的に争われることとなりますが、本判決では、1年毎に賃料2か月分を支払う旨の更新料条項を有効と判断していますので、関東地方で一般的とされる2年毎に賃料1～2か月分を支払う旨の更新料条項は消費者契約法10条により無効とされるおそれは低いものと思われま

以上