

# Partnership

minitech西日本は不動産のトータルパートナーシップカンパニーを目指します

# 号外

## 最高裁判 更新料 有効判決

マンションの借主が賃貸借契約の更新時に貸主に支払う「更新料」は、消費者に一方的な不利益を押しつける「無効」な契約条項だとして、借主が貸主を相手取り、支払った更新料の返還などを求めた3件の訴訟の上告審で、最高裁第2小法廷（古田佑紀裁判長）は15日、**更新料は「有効」**とする初判断を示し貸主側の勝訴が確定した。

3件の訴訟は高裁で、1件が有効、2件が無効と判断が分かれていた。地高裁で係争中の同種訴訟は約20件あり、最高裁の統一判断が注目された。

更新料は約40年前から主に京都や首都圏で慣習化しており、契約件数は全国で100万件以上とみられる。

今回の3件は、京都と滋賀のマンションの借主3人が07～08年、賃貸借契約で「1年ごとの更新時に月額賃料の2カ月分を支払う」などの条項が盛り込まれたことについて「消費者の利益を一方的に害する契約条項は無効」との消費者契約法の規定に触れるとして別々に提訴。1審は3件中2件を有効、1件を無効と判断したが、2審では無効が2件となった。上告審で貸主側は「借主は更新料条項も合意のうえで契約締結しており、踏み倒しは許されない」と主張。更新料契約が長年続いてきたのは一定の合理性があるからだとの姿勢をみせた。

これに対し、借主側は「契約時に情報や交渉力に格差がある以上、締結せざるを得ない状況に置かれていた」と反論。借主に更新料を支払う義務があると定めた法律はなく、不合理な慣行だと主張していた。

マンション賃貸借契約を巡っては、借主が退去する際、貸主が敷金の一部を無条件に取得できると定めた「敷引特約」について最高裁が3月、有効とする初判断を示している。（裏面関連内容記載）

私共ミニテック西日本は、今回の「更新料」及び「敷引き金」についての最高裁有効の判決を基に、監督官庁である国交省等行政の動向にも注視し、その指針や基準などについて、より丁寧な説明を実施し、理解及び普及に努めてまいります。また、現行の募集条件に至った様々な経緯を鑑みながら、物件ごとに適正な条件設定や選択制の導入などの取り組みを今後も継続して実施してまいります。そして貸主様、借主様、地域、環境にとって有益な賃貸住宅市場形成のために今後も日々努力してまいります。

# 最高裁『更新料』有効判決！

## 【最高裁判決の評価】

日管協顧問弁護士コメント

①更新料条項の消費者契約法10条の適用における有効性 今回の最高裁判決は、更新料条項は原則として有効である旨の判断を示しました。すなわち、最高裁が判決において「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、賃貸借当事者間に更新料支払いの明確な合意が成立している場合には、借借人と貸借人との間で、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、看過しがたいほどの格差が存するとみることもできない。」と判示して、更新料条項が消費者契約法10条との関係でも有効となる条件を明らかにしています。

②「消費者の利益を一方的に害する」場合と「特段の事情」そして、今回の最高裁判決においては、更新料条項が消費者契約法10条により無効となる場合として、特段の事情が存在することを要することを示しました。すなわち、最高裁は判決において、「よって、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無い限り、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。」と判示し、更新料条項が、消費者契約法10条との関係で無効と評価される「消費者の利益を一方的に害する」ものと認められるためには、「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」が存在することが必要ではあるとし、その点について主張立証責任は借借人側が負担することを明らかにしております。

### ③更新料条項の具体的な基準

そして、今回の最高裁判決においては、何れの事例の更新料条項についても一義的且つ明確に記載されているため、更新料条項は消費者契約法10条との関係で原則として有効であること、さらに、消費者の利益を一方的に害するような特段の事情も存在しないことが示されました。この結果、賃貸借契約書において更新料条項を記載するに当たり、**契約期間を1年とする場合に更新料を2か月分余りとする更新料条項も、消費者契約法10条に該当せず有効となる**ことが明らかになりました。これまで賃貸実務においては更新料条項の有効性についてはこれまでの下級審判例の結論が分かれていたことにより様々なトラブルが発生していましたが、今回の最高裁判決により更新料条項に関して一定の判断基準が示されましたので今後の賃貸実務においても更新料条項に関するトラブルは鎮静化するものと予想されます。

## 「敷引き金」有効！ 最高裁2例目の判断！

敷引特約が消費者への過重な負担を禁じた消費者契約法に照らし無効かが争われた訴訟の上告審判決で、最高裁は一昨日12日、**特約は有効**との判断を示しました。本件について、日管協顧問弁護士のコメントをご紹介します。今回の最高裁判決は、3月24日の最高裁判決とほぼ同様の結論であると思いますが、以下の点について特徴があると思います。

①**消費者契約法との関係**…敷引特約が契約書に明記されていれば、借借人は明確に認識しており、敷引額が賃料の額に照らして高額でない限り消費者の利益を一方的に害することにはならない。

②**敷引額の程度**…本件では賃料の3.5倍程度であるから高額に過ぎるものではなく、消費者契約法10条に違反しない。

以上のとおり、今回の最高裁判決では、**敷引額として賃料の3.5倍程度では消費者契約法10条に違反するような高額過ぎるものではないと判断した点で、敷引特約の有効性の範囲について一定の判断基準が示された**と考えられます。