

難しくなりがちな法律の知識を、楽しく、わかりやすく解説してくださる弁護士・木村晋介先生。今回のテーマは、「契約更新時の『更新料』」についてです。

# 更新時の『更新料』はどつくなる？

賃貸契約を更新する際の『更新料』に関しては過去無効判例が出るなど関係者の注目を集めてきました。そして下された、最新の最高裁判決をご紹介します。



消費者契約法10条により更新料自体が許されない？

首都圏及び京都などでは、賃貸借契約書に「期間が満了して契約を更新するときには、借主は貸主に対して、1〜2か月分の賃料に当たる更新料を払う」とされていることが多いようです。この更新料というものの根拠として言われているのは、次の二つのことです。

まず第一の考え方は、賃料相場が値上がりしているも、期間中は値上げをしないのが普通ですから、その分を更新料で補填してもらおうという理屈です。もともと賃料が「更新の時には更新料が払われる」ということを前提にして決められていると思います。そうすると、「更新料は、賃料の補填」という考え方は、十分成り立つといえるでしょう。

第二の考え方は、賃貸人には自分でその建物を使わなければならないなどの「正当な理由」があるときは、更新をしないで明け渡しを請求できる（これを更新拒絶権といいます）ということになっています。

法10条の適用を受ける、ということになるのです。

## 一定地域で適正な更新料額なら「更新料」有効の最高裁判決

この更新料の合意がすべて無効となり、今後更新料が取れなくなるだけでなく、消費者契約法の施行された平成13年4月1日にさかのぼって、すでに受け取っている更新料も返還を求められかねないわけで、この更新料無効判決は大きな関心を集めました。さて、その「更新料無効裁判」の結果です。最高裁判所は、平成23年7月15日、その事件の更新料合意を有効として、次のような判断を示しました。

- 三、更新料のことが契約書にしっかりと書いてある以上、それほど貸主と借主の間に力の差があるとはいえない。
- 四、一定の地域で更新料の定めをする例が少なからずあり、そのことはよく知られている。
- 五、以上のことから、更新料の額が、賃料の額・契約更新期間などから見て高すぎるとはいえない限り、消費者契約法10条にはふれない。

- 一、確かに更新料は、消費者である借主の義務を加重するものではない。
  - 二、しかし、賃料の補填、賃貸借契約が無事に継続することの対価という意味で、一概に経済的に合理性がないとはいえない。
- これで更新料問題については、決着がついたといえるわけですが、傍線を引いたところは要注意です。更新料裁判で問題とされてきたのは、1〜2年の期間で、1〜2か月分の更新料を取っていたケースです。この程度の期間で、4か月分、5か月分の更新料をとるといふことになると、同じ判断になるとは限りません。また、地域性も問題にされています。最高裁判決は更新料合意が慣習となっている地域についての判断で、その額も慣習の範囲内という縛りがあるとところに注意してください。



木村晋介氏

きむらしんすけ  
1945年、長崎県生まれ。'67年中央大学卒業。'70年弁護士開業。木村晋介法律事務所所長。大学在学中、作家の椎名誠氏らと同じ下宿で共同生活を送る。軽妙なおしゃべりと文章でマスコミでも人気を博す。消費者問題や犯罪被害者支援、プライバシー問題などで知られる。

この更新拒絶権を行使しないで円満に契約を更新するのだから、その代わりとして（いわば安心料として）更新料がとれる、という考え方は、最近「この更新料を定めること自体が許されない」という裁判がいくつか起こされ、地裁や高裁レベルで更新料の定めは無効とする判断が相次いだため、大騒ぎになりました。契約したのに、更新料についての合意が無効とされた理由は、平成12年に作られた消費者契約法10条です。この法律には「消費者の義務を加重する契約条項で、信義に反するもの」は無効という定めがあります。事業者は、合理的理由がないのに、消費者に普通より重い義務を負わせてはいけない、ということです。

例えば、契約が終了したとき、敷金から自然損耗や通常の使用による損耗の補修費まで差し引く契約は無効とされていますが、これもこの消費者契約法10条によるものです。

貸主は賃貸借により利益を上げている「事業者」、借主はその契約相手の「消費者」。だから消費者契約