

更新料「有効」

便乗請求懸念の声

貸主側は「全面的に評価」

「消費者保護の目録を無視した判断」。マンションの賃貸更新料を巡る契約条項を「有効」とした15日の最高裁判決は、毎年家賃2カ月分の更新料も容認する内容だったことから、借り主から疑問の声が上がった。借り主弁護団からは、判決に便乗した請求を懸念する声も聞かれた。

【古屋敷尚子】
判決後の記者会見で、決を機に更新料を最
借り主側弁護団の増田 高毅が求めた。2カ月
尚弁護団は、学生や若 分に増額したり、新た
者などの低所得者層を に更新料支払いを求め
念頭に「毎年まとまっ る賃金が増える恐れが
た金額を支払うことが ある」と訴えた。
どれたが大変か、裁判 原告の一人の女性会
言は理解しようとして 社員28人は「判決は残
いない」と指摘。平庭 念」と話した。女性は残
庭昇弁護士は「この判 03、08年に京都市西京

区のアパートを借り学 一方、貸主側は全面
生生活を送った。家賃 的に評価した。被告で
は月額3万8000円 マンション管理業「長
で、1年ごとに2カ月 米」（京都市の長田
分の更新料を支払う契 修社長(02)は「断え
約。下見したアパート は、うとんを食った後
全てに更新料が設定さ れ、当たり前だと思っ
れ、当たり前だと思っ
て契約した。だが、学 なもの」と指摘。「払
生にとつて1年間に約 うのが嫌な更新料が
8万円の貯金は困難。 ない物件を選べばい
更新時期に実家からの い」と話した。被告側
仕送りを増額してもら うしかなかった。「こ
うした契約が増える りと判断されていた
ら多くの貸主が破産 する事態になっってい
の田中伸弁護士は「無 効」と判断されていた
ら多くの貸主が破産 する事態になっってい
る。常識的な判決」と 述べた。



「判決、疑問に答えていない」

「更新時に『無効』違和感」

NPO法人・消費者 はなぜ更新料を徴収さ
機構日本の磯辺浩一専 れているのか分かってい
務理事(00)は「借り主 ないが、判決は疑問に
格差があるのは明らか

で、判決の認定は遺憾
だ」という。
そのうえで「更新料
約更新はできる。借り

被告側、会見で険しい表情を見せる原告側弁護
団の木内都弁護士(左)と長瀬浩三弁護士(右)笑
顔で会見するマンション管理の長田修社長(左)
と被告側弁護団の田中伸弁護士(右)も東京都
千代田の司法託付クラブで15日午後、手塚耕一
部撮影

は賃料相場が急上昇し
ている時後から補充
する目的で取り入れら
れたもの。賃料が下が
っている今の環境で目
的に合った運用がされ
ていないかを認識して判
決を出したとは思え
ず、内容は納得できな
い」と批判した。

東京借地借家人組合
連合会の生駒勝美副会
長(07)は「更新料のよ
うに法の定めがないも
のは、貸主側の主張が
多い」と分析。「い
ったん入居すれば合意
がなくても法律上、契
約更新はできる。借り

主側も更新料を払うつ
もりがなければ、契約
時や更新時にしかり
主張していくべきだ
と語った。

一方、NPO法人・
日本地主家手協会の専
務理事は「今は人口減
少で空き室が増え、情
報も入しやすいため、
借り手市場。市場原理
の中で更新料をとらな
い大家さんも増えてお
り、需給バランスの間
題、承知して契約して
いるから更新時に『無
効』と主張するのは、
契約社会は違和感を
感ずる」と語った。

【北村和巳】

◇最高裁判決要旨◇

更新料の性質は賃借
しない債務を特約で賃
借人に負わせるという
者の事情や更新料条項
の成立経緯などを総合
考量し、具体的事実関
係に即して判断される
べきだ。更新料は賃借
人の収益の一部になる
のが通常。支払いで賃
借人は円満に物件使用
を継続できるから、更
新料は一般に賃料の補
充や前払い、契約継続
の対価等の趣旨を含む
複合的性質がある。

消費者契約法10条は
契約の条項を無効とす
る要件として、当該条
項が、民法の規定(任
意規定)適用による場
合に比べ、消費者の権
利を制限したり、義務
を加重するものである
ことを定めている。更
新料条項は一般的に賃
借契約の要素を構成
し、賃借人を特約で賃
借人に負わせるという
意味で、任意規定適用
による場合より賃借人
の義務を加重する。
消費者契約法10条は
これを無効とする要件として、
消費者契約の条項を無
効とする要件として、
民法の基本原則(信義
則)に反して消費者の
利益を一方的に害する
ものであることも定め
る。信義則に反し消費
者の利益を一方的に害
する場合は、当該条
項の性質や契約成立経
緯、当事者双方の間の
情報の質や量、交渉力
格差などを総合考量し
て判断されるべきだ。

更新料は一般に、賃
料補充か前払い、賃借
料継続の対価等の
趣旨を含む複合的な
性質があり、支払いには
経済的合理性がない
こととできない。
そうすると賃借契約
約書に一般的かつ具体
的に記載された更新料
条項は、賃料や契約更
新期間等に照らし高額
すぎるなどの事情がな
い限り、消費者契約法
10条の「民法の基本原
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。

【北村和巳】