



## 大阪高裁3度目の更新料無効判決。トラブル回避に工夫を。

2010年5月27日に大阪高裁での3件目の更新料無効判決です。

家主は個人、賃借人は24歳法科大学院生。家賃月額53000円共益費5000円、敷金30万円、敷引(退去時に敷金から差引)15万円。2年ごと更新料106000円と更新手数料15000円でした。

「払った更新料返せ」ではなく、家主からの「払われない更新料を払え」の訴えです。

判決は裁判官の偏見と思えるほどはすさまじいものでした。

### 更新料の成立過程

「...賃料増額請求権があるにもかかわらず、更新料という名目で金銭を受け取ることによって、脱法的に賃料の値上げを図ったことが、更新料徴収の慣行が始まった契機である。」

「賃貸借契約期間を1、2年の短期に設定して、契約更新時に更新料をとるという利益獲得方法の旨味に目をつけた...」

「...コストと時間を要せず、...ある程度の更新手数料を取得できるために、賃貸不動産の管理業者にとっては、更新料制度は、極めて旨味のある制度...」

### 更新料の位置づけ

更新料は家賃の一部との議論がありますが、「使用収益期間との対応が全く認められない。」

賃借人が異議なく更新する対価だとか賃借権強化の対価という議論に対しては、借地借家法の正当事由が存在するのだから

「およそ考えられない議論...」

そして「更新料は、賃借人(消費者である一般国民大衆)が賃貸物件を選定する際に...当面必要な賃料については割安な印象を与えて契約を誘引し、結局は割高な賃料を取るのと同じ結果を得ようとする欺瞞的な目的で利用される危険...」、つまり家賃を一見安く見せる撒き餌のようなものだといっています。

### 消費者契約法違反で無効

「本件更新料条項は、賃借人の利益を犠牲にし、貸借人や管理業者の利益確保を優先した不都合な制度」と断定。消費者利益を一方的に害するとし消費者契約法違反で無効とされました。

なお、このマンションは近隣物件より家賃が安いとはいえない、また更新料額は慣行がある地域でも賃料1ヶ月未満がほとんどで、もっとも高い京都でも1.4ヶ月であるのにこの物件は2ヶ月だとの指摘もあります。

更新料と引き換えに家賃が安くなっていて、また全国に見て高くない水準だったなら別の結果だったかもしれません。

### 更新料返還で甚大な損害でも

「本件更新料条項が無効となれば、本件3階建共同住宅の他の部屋の賃貸借関係にもその結果が波及し、全ての賃貸借契約について、受領した更新料を返還しなければならなくなるという、甚大な損害を被る。」との

家主に対して、「やむを得ないこととして、甘受しなければならない...」と切り捨てます。

すでに京都では更新料返還の集団訴訟がおきており、一部の家主は更新料全額返還に応じ提訴を取り下げてもらっています。(大阪読売2010.1.21.)

### 更新料有効判決でも

大阪高裁にはただ1件の更新料有効判決(2009.10.29)がありますが、「例えば、2年間の賃貸借契約を締結し4月分の礼金を支払ったにも係らず、更新時に4か月分の更新料を支払うのであれば、.....借地借家法28条の趣旨を没却(無視すること)することになる。」とあります。

当初の新契約と違い、更新なら借地借家法で賃借人は守られていて権利があり、礼金と同額の更新料はダメというのです。礼金ゼロ又は1か月で更新料1か月なら「趣旨を没却」です。

### 更新料は不安定でリスク

最高裁判決待ちですが、具体的には個別契約次第でしょう。

また更新料は全国的慣行ではなく、首都圏や京都滋賀等に限られ、大阪にはありません。

トラブルが予想される更新料条項は不安定でありリスクです。更新料を諦めるが最も安全です。もし続けるなら更新料なしで家賃が高くするか更新料ありで家賃が低くするかを賃借人に選ばせる等の工夫が必須です。



## 更新料は有効か無効か...同じ高裁での全く逆の判決

### 更新料は説明がつかない金？

2009年8月27日の「アパート更新料は無効だから返還せよ」との大阪高裁の更新料無効判決は各全国紙が大きく扱いました。

「本件更新料約定が置かれている目的、公的根拠、性質は明確にされていない。...更新料が維持されるべき積極的合理的な根拠を見出すことは困難である。」とし、更新料は説明のつかない金とされました。

同じ大阪高裁がその2ヶ月後10月29日に逆の判決を下します。

「アパート更新料は有効、返還の必要はない」となりました。

「(賃借人は)賃借人からは賃貸借期間の長さに応じた賃借権設定の対価を受け取るものとし、その具体的方法として、賃貸借契約の締結時点において長期間の賃貸借期間を想定した多額の礼金を取得するのではなく、まずは比較的短い賃貸借期間に相応した賃借権設定の対価としての礼金(本件では当初の賃貸借期間を2年として20万円の礼金)の支払いを受けた上で、将来的に賃貸借契約が更新された場合には、結果的に期間の長い賃借権を設定したことになるとして、賃借権設定の対価の追加分ないし補充分として一定程度の更新料の支払いを受ける旨をあらかじめ賃借人との間で合意しておくことも、賃貸事業の経営において効果的な投下資本の回収及

び利益通級的手段として必要かつ合理的な態度であることは否定できず、また、このように、賃借権を設定するにあたってその期間の長さに応じた対価を取得することが営利事業の方法として一概に社会正義に反するとはいえないというべきである。」

つまり「本件更新料は、...賃貸借契約の長さに対応して支払われるべき賃借権設定の対価の追加分ないし補充分と解するのが相応であり、本件更新料支払い条項は、その支払義務及びその金額についてあらかじめ合意しておいたものと認められる。」

説明のつかない金とされた更新料は、この判決で賃借権設定の対価の追加分ないし補充分という説明のつく金にされました。

### 更新料は安く見せるため？

また8月の判決では「...更新料を併用することにより...家賃額を一見少なく見せることは、消費者契約法に照らすと許容されるものでない。」「更新料約条は...一見低い月額賃料額を明示して賃借人を誘引する効果がある...」と、家賃を一見安く見せる撒き餌のようなものと結論付けました。10月の判決文はこれに反論するかのようです。

「...更新料支払い条項を設定したことによって上記程度の金額差が生じたからといって、名目の賃料を低く見せかけ、情報及び交渉力に乏しい賃借人を

誘引するかのような効果が生じたとは認められないというべきである。」

そして次の結論になりました。

「本件更新料支払条項が設定されていたことによって賃借人である控訴人が信義則に反する程度まで一方的に不利益を受けていたということはできない。」

更新料無効とした8月判決は、京都のワンルームマンションで家賃が月4.5万円、更新料が1年毎に10万円です。

10月判決は、滋賀県野洲市のマンションで月5.2万円、更新料が2年毎に2ヶ月分の賃貸借契約でした(ただし3回の更新料支払いのうち3回目は半額に負けてもらっています)。

### 更新料は有効か無効か？

最高裁の判断が示されれば、全ての裁判官はそれに拘束されます。最高裁の判断が示されていなければ各裁判官はその各良心に従い独立して判断します。

「更新料は有効か無効か」は最高裁が判断を下さない限り、不安定なままです。

そして最高裁が判断を下すとは限りません。最高裁は上告を受理しないことが多々あります。

「上告不受理」です(「上告棄却」とは違います)。最高裁は判断を下さないという判断です。

そうなれば「更新料は有効か」に決着はなく、様々な判断の判決が続くことにもなります。