



借家の更新料の動向

近時借家契約について、契約更新時に更新料を家主が受領する特約の有効性が問題になっています。

更新料は終戦後、土地賃貸借について授受が行われ、次第に建物賃貸借についても特約による慣行として一部地方において行われるようになってきました。京都においても更新料の授受が行われているケースが多くあります。

これまで、更新料支払の特約は、その金額が適切である限り、裁判上無効でないと判断されてきました。ところが、近時、更新料無効との裁判例が現れるようになり、本年8月27日に大阪高等裁判所で、高裁としてはじめて借家契約の更新料特約が無効との判決がなされました。

この事案は、平成12年に月額賃料4万5000円、契約期間1年で建物賃貸借契約を締結し、1年の更新ごとに更新料を10万円支払うという特約があるというものでした。借主は、当初の契約以降支払った更新料の返還等を求めて提訴しました。

これについて京都地裁は、その返還を認めませんでした。大阪高裁は、消費者契約法が施行された平成13年4月1日以降に支払った更新料について返還を認める判決を下しました。その理由は、更新料授受の特約の法的性質は、

- ① 更新拒絶権の放棄（紛争解決金）の対価
- ② 賃借権の強化
- ③ 賃料の補充

という複合的な法的性質があると考えられているが、本件のケースにおいては、そのいずれにもあてはまらず、更新料の特約が維持されるべき積極的、合理的な根拠を見出すことが困難である。消費者契約法第10条によれば、「民法等の規定の運用の場合に比し、消費者の権利を制限し、義務を加重する契約各項で、信義則に反して、消費者の利益を一方的に害するものは無効とする」等と規定されており、消費者契約法施行後の本件の場合の更新料授受の特約はこれに該当し無効であるというものでした。

今後、この裁判は最高裁に移ります。そこでどのような判断がなされるかが実務に大きな影響を及ぼします。本判決は一般的に更新料の特約が消費者契約法上無効といているわけではなく、本件のケースについての判断です。しかし、個々のケースであっても更新料の授受の特約を認める合理的な理由のない場合（多くのケースはこれにあたると思います）は、今後も更新料特約が無効と判断されるケースが増えてくると思われます。