



賃貸住宅契約 全国初、妥当性争う

更新料は違法提訴

京の会社員 返還求める

賃貸マンションの借り主が一定期間ごとに家主に支払う「更新料」は、消費者の利益を一方的に害する不当な契約で消費者契約法違反だとして、京都市北区の会社員(五十)が十三日、家主に過去五年分の更新料五十万円の全額返還を求める訴えを京都簡裁に起こした。訴訟を全面支援する京都敷金・保証金弁護団(団長・野々山宏弁護士)によると、更新料の妥当性を正面から争う訴訟は全国で初めて。

これまでも、更新時「法定更新」の場合には、新たに契約を結ばなくても借地借家法に基づいた判例がある。今回は、入居前の貸借契約時に更新料制度そのものは是非を

新料を支払うことを決問うことになる。訴状によると、会社員は二〇〇〇年八月に家賃四万五千円の契約で、左

京区のマンションに入居した。契約書には「更新の可否を申し出ない限り(契約は)継続され、更新料を支払う」とあり、会社員は〇一年から〇五年まで毎年十萬円の更新料を支払った。弁護団は▽不動産価格に大きな変化がない現状では、更新料が賃料不足分の補充とは考えられない▽家主が更新を拒否しないことの対価とみるのも不合理―と更新料制度に合理性がないことを指摘し、「情報力や交渉力の格差を利用して賃借人が賃借人に一方的に押しつけてきた慣行で、消費者契約法により無効だ」と主張している。

支援の「業者主導の制度」 弁護団

今回の賃貸マンション更新料訴訟を支援する京都敷金・保証金弁護団は「家主や不動産業者が一年や二年ごとに更新料の支払いを求めるのは、京都や首都圏など一部の地域に限られる」と話す。京都では、賃貸住宅の更新料制度は一九五〇年代から定着し、地価の高騰に対応した「賃料

先払い」の性格があったなどとされるが、制度ができた経緯は不明という。京都府内の約三千業者が加盟する「京都府宅地建物取引業協会」(京都市上京区)は、更新料制度を導入している理由や業者の数は不明としているが、弁護団は多くの物件に更新料があるとみて

いる。京都弁護士会が二月に実施した無料電話相談には、更新料に関する相談が約四十件寄せられた。弁護団は「京都は学生が多いために賃貸のマンションやアパートの需要が高く、業者の主導で不合理な制度が続いているのではないかと推測している。

京都府内の約三千業者が加盟する「京都府宅地建物取引業協会」(京都市上京区)は、更新料制度を導入している理由や業者の数は不明としているが、弁護団は多くの物件に更新料があるとみて



賃貸住宅 仲介・管理のコンプライアンス企業
学生ハウジング 3215.CO.JP

★今後も同様の訴訟が増え、家主様にとって入居者から更新料(再契約料)をいただくことが厳しい状況になるでしょう。

その中でどのようにして物件の競争力を高めて家賃に転嫁させていくことができるかがポイントになります。

当社にて全力で家主様のお力添えをさせていただきますので、今後ともご理解・ご協力をお願い申し上げます。