

# 更新料支払い拒否を認めた判決について

「全国賃貸借住宅新聞 6.28 の記事」より

先ごろ更新料の支払いを拒否して住み続けた入居者に対して家主が支払いを求めた訴訟で、5月18日、京都地裁は更新料の支払い拒否を認める判決を下し、家主側の請求を棄却した。

裁判官は「新たに合意した上での契約更新でなければ、更新料支払いの約定は適用できない。」とし、法定更新では更新料の支払いは適用されないとの判決を下した。

なぜ、今回の訴訟で支払い拒否が認められたのだろうか？最大の要因と考えられるのは、契約書の不備です。今回のケースでは、「契約更新時には更新料を支払う」という内容が記載されていた。つまり、合意更新のみを前提としていたこととなります。入居者側の弁護士は「裁判では、借地借家法に基づいて契約が続く法定更新とみなされました。」と話します。専門家は、契約書上に「法定更新も含む」の一文がない場合は、更新料の支払い拒否の主張が認められる可能性は高いと述べています。

今回の件に関して、管理会社数社の反応は、さまざまでしたが今回の判決を受けてすぐに更新料がとれなくなることはないという意見で一致していた。だが、慣習が急激に変化しつつある中では、現在の慣習が続くかわからない。注意して動向を身守る必要があることでしょう。

①松丸 正 弁護士の意見「今回の判決は驚くに値しない。」

『今回のケースでは、契約書上には「更新料が発生する」という旨の記載があったと聞いています。つまり、合意更新のみを前提とした契約だったわけです。

ところが新たに契約を交わしていなかったため、法定更新とみなされました。

法定更新の場合、更新料の支払い拒否は認められることがあり、今回もそれにとつた判決が下されました。家主側は控訴していますが主張の根拠はあいまいです。特に、更新料の支払いは慣習だとしていますが、慣習とは社会的に認められているものでなければなりません。根拠としては弱いのではないのでしょうか？』

②尋木 浩司 弁護士の意見

『更新料支払いをめぐるトラブルでは、契約書の文言と、更新料自体の合理性がポイントになります。今回の場合、1年契約で2ヶ月分の更新料という設定も、非合理的とみなされたのかもしれない。』

**(用語説明)**

- **合意更新**・・・賃貸人と賃借人が賃料等の契約内容を協議し、合意のもとに契約する方式。更新時には新たに契約書を交わす。場合によっては賃料の見直しを行う。この時に更新料および更新手数料を徴収する。
- **法定更新**・・・賃貸人と賃借人が賃料等の契約内容を協議がなく、賃借人が更新料の支払いを拒否したとしても賃貸借契約は借地借家法にのっとって自動的に更新される。この場合、賃借人は更新料を支払わなくても入居し続けられるが、「期限の定めのない契約」になってしまう。賃借人はいつでも賃貸借契約の解除を申し入れることができる。