





更新料訴訟 逆転判決

「消費者保護 加速」  
「賃料の安さ 長所」

借り主側 評価 業界 不満

7月の京都地裁に続いて2例目の更新料無効判断となった27日の大阪高裁の判決を受け、借り主側の弁護士は「消費者保護の流れが加速してきた」と、有効判断が続いた同種訴訟の風向きが変わりつつあることを強調した。一方、不動産業界からは「月額賃料を安くできる長所がある」と不満の声が上がった。

借り主側の「京都敷」を含めれば家賃は月額「こまかしている」と述べて、更新料は家賃の補金・保証金弁済団の4万円になるのに、3万尾嘉晃弁護士は記者会見で「例えば更新料を安く見せかけ、充とする家主側の主張を否定した判決を評価した。」

国民生活センターは、昨年3万3750件に上った。京都府更新料を含む賃貸住宅の相談窓口の担当者からは「裁判を知った人から、数はこの10年で倍増し、私わなくてもいいかという問い合わせが増えている」と話す。一方、家主側の「貸主更新料弁済団」の田中伸弁護士は消費者が自ら選択して契約したとして「これに国が介入すべきではない。消費者契約法を不当に拡大解釈している」と判決を非難した。全国で約1100社が加盟する「日本賃貸住宅管理協会」京都府支部の大路博司副支部長は「更新料がないと、家賃を上げることになる。低所得者や短期の入居者など困る人が出る」と主張する。(峰政博)



逆転勝訴の判決を受けて記者会見する借り主側の弁護士(27日午後2時10分、大阪市北区・大阪司法記者クラブ)

無効の流れに追い風

解説

更新料制は無効と判断した大阪高裁判決は、家主側の言い分をすべて否定し、全面的に消費者の側に立った結論を導き出した。地裁レベルの判断が割れる中、初の控訴審判決が制度の無効を明示した意義は大きく、地裁で係争中の同種訴訟への影響も必至だ。一審の京都地裁判決

は更新料を「家賃の一部」と認めて、「契約期間や賃料の月額に照らし過大とは言えない」と結論付けていた。また、更新料を支払って契約を更新しなくても、正当な理由がないければ借地借家法に基づいて自動的に「法定更新」されることに触れ、更新料条項が「情報収集力に乏しい借主」に、同法の存在を与え、契約を誘因している「など、徹底した。ただ、無効判断が定着しても、更新料を支払っている人が直ちに救済される訳ではない。借り主側の弁護士は今回の判決を受け、不当な契約条項の使用を業者に対して一律に差し止め請求できる「消費者団体訴訟制度」を活用し、判決の「恩恵」を受ける対象の拡大を図っていく。(阿部秀俊)

裁判は上告により継続しそうですが、消費者保護の流れは控訴審でも示されました。オーナー様におかれましては、今後の対応について検討すべき時期になったといえます。弊社と致しましては、引き続き情報収集を行い、オーナー様の賃貸不動産経営のお役に立てるように努めていく所存であります。

「USAGI通信はメールでの送信も可能です。メールでの送信をご希望の方は、弊社ホームページ<http://3215.co.jp/>からメールアドレスをお知らせ下さい。」