



# 8月27日控訴審判決に続き京都地裁の3判決で

2009.9.26

京都新聞

## 賃貸マンション

# 3判決で「更新料無効」

## 京都地裁 借り主勝訴の流れ

賃貸マンションの契約で更新料の支払いを定めた条項の妥当性をめぐり3件の訴訟で、京都地裁は25日、いずれも「借り主の利益を一方的に損なう条項で、消費者契約法により無効」とする判決を言い渡した。7月の京

京都地裁は、8月の大阪高裁では、瀧華聡之裁判長が、更新料1回分11万6千円、3回分計22万8千円の金額返還を命じた。更新料の支払いを拒否した男性(27)に家主が10万6千円の支払いを求めた訴訟で、20代女性2人がそれぞれ、佐野義孝裁判官が

判決は更新料の性質について「単に更新の際に支払う金銭との意味合いが強く、趣旨不明瞭な部分が大いに」と指摘した。家主側の「賃料の補充、前払いとしての性質がある」とする主張に対し「対価性は認められないか、希薄」として退けた。

家主側の弁護士は「最高裁の判断が出るまで争う」として3件とも控訴する方針。更新料制度をめぐる訴訟では、2008年1月の京都地裁、今年3月の大津地裁は「更新料は有効」としている。

## 京の業者 制度見直す動きも

賃貸住宅の更新料の支払いを求める条項について、25日の京都地裁をはじめ「無効」とする司法判断が積み重なるなか、京都の不動産管理会社の間では更新料制度を見直す動きも出始めた。訴訟については「返還命令は等しい」と話す。管理会社によつては、新規契約の際に更新料を設定しないよう家主に勧めたり賃料の一部であることを入居者に説明するなど対応を変えているという。

借主側の京都敷金・保証金弁護団はこの日の判決後、「更新料無効の流れはもはや止めることはできない。消費者保護は時代の要請だ」とする声明を発表した。9月6日の電話相談を受けて希望者が集団提訴する意向であることを示した。(阿部秀俊、峰政博)

裁判は控訴により継続しそうですが、消費者保護の流れが今回も示されました。オーナー様におかれましては、今後の対応として更新料制度を見直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。」