



更新料の超過分一部返還を命じる 京都地裁

株式会社学生ハウジング
石本 浩治

平成 24 年 2 月 29 日、京都地裁は更新料裁判において、1 年契約の更新料の上限は年間賃料の 2 割が相当とし、更新料の一部の返還を命じました。

以下、朝日新聞の記事をご覧ください。

賃貸住宅更新料「上限 2.4 カ月」 京都地裁、返還命令

賃貸住宅の契約を更新する時に家主が借り手から取る「更新料」は消費者契約法に照らして無効だとして、京都市の女性（25）が家主に 45 万円の返還を求めた訴訟の判決で、京都地裁（松本清隆裁判官）は 29 日、女性が 1 年で支払うべき更新料は家賃 1 年分の 2 割（2.4 カ月分）が上限と判断し、家主に約 10 万 4 千円の返還を命じた。

更新料をめぐる最高裁が昨年 7 月、「高すぎなければ有効」と判断し、1 年で 2.2 カ月分は有効としたが、無効となる目安は示していなかった。原告、被告双方の弁護士によると、最高裁の判決後、更新料の一部を無効と認めて返還を命じるのは初めて。

判決によると、女性は 2005～09 年、京都市右京区のマンションを月額 4 万 8 千円で借りる契約を家主と結んだ。更新料は 1 年ごとに 15 万円で、3 回の更新で計 45 万円を支払った。判決は最高裁判決などを踏まえ、更新料の上限は家賃 1 年分の 2 割にあたる 1 万 5 200 円とし、支払った額との差額の返還を命じた。