

## 平成23年7月15日に出た更新料についての最高裁の判決

| 《 更新料の設定 》              | 一審                           | 控訴審                           | 上告審                         |
|-------------------------|------------------------------|-------------------------------|-----------------------------|
| 契約期間：1年間<br>更新料：賃料の2ヶ月分 | 京都地裁<br>平成20年1月30日 <b>有効</b> | 大阪高裁<br>平成21年8月27日 <b>無効</b>  | 最高裁<br>平成23年7月15日 <b>有効</b> |
| 契約期間：2年間<br>更新料：賃料の2ヶ月分 | 大津地裁<br>平成21年3月27日 <b>有効</b> | 大阪高裁<br>平成21年10月29日 <b>有効</b> | 最高裁<br>平成23年7月15日 <b>有効</b> |
| 契約期間：1年間<br>更新料：賃料の2ヶ月分 | 京都地裁<br>平成21年9月25日 <b>無効</b> | 大阪高裁<br>平成22年2月24日 <b>無効</b>  | 最高裁<br>平成23年7月15日 <b>有効</b> |

### ◇消費者契約法10条

民法、商法その他の法律の公の秩序に関しない規定の適用による場合に比し、消費者の権利を制限し、又は消費者の義務を加重する消費者契約の条項であつて、民法1条2項に規定する基本原則（信義則）に反して**消費者の利益を一方的に害するものは、無効とする。**

#### \*民法第1条

- 1.私権は、公共の福祉に適合しなければならない。
- 2.権利の行使及び義務の履行は、信義に従い誠実に行わなければならない。
- 3.権利の濫用は、これを許さない。

### 《 裁判所の判断 》

- ① 更新料は、一般に賃料の補充ないし前払、賃貸借契約を継続するための対価等の趣旨を含む複合的な性質を有するものであり、経済的合理性がないとはいえない。
- ② 更新料条項は、一般的には賃貸借契約の要素を構成しない債務を特約により借主に負わせるという意味において、任意規定の適用による場合に比し、消費者である借主の義務を加重するものにあたる。
- ③ 契約条項が消費者契約法10条後段に該当するかは、消費者契約法の趣旨、目的に照らし、当該条項の性質、契約が成立するに至った経緯、消費者と事業者との間に存する情報の質および量ならびに交渉力の格差その他諸般の事情を総合考慮して判断されるべきである。
- ④ 賃貸借契約書に一義的かつ具体的に記載された更新料条項は、更新料の額が賃料の額、賃貸借契約が更新される期間等に照らし高額に過ぎるなどの特段の事情がない限り、消費者契約法10条後段には該当しない。

今後、更新料特約をする場合には、契約書への一義的な明確な記載のあり方を含めた賃貸条件の透明性の確保が最重要ポイントとなってくる。

#### ◆更新料の経済的合理性

今回の最高裁の判決では、更新料は賃料の補充や、賃貸借契約継続の対価等の複合的な性質を有するものとしてその**経済的合理性を認めた**。そして、**契約書に一義的かつ具体的に記載され、貸主と借主との間に更新料の支払いに関する明確な合意がある場合には、消費者契約法10条の適用の前提である両者の間の情報の量及び質ならびに交渉力は看過しえないほどの格差は存しないとした**ところ。

すなわち、最高裁は、消費者契約法10条が問題となるのは、**事業者である貸主と、消費者である借主との間の情報の量および質ならびに交渉力に格差がある場合に引き上げるべきものである**ということを明確に示した。

そして、現在の貸主、借主が置かれている情報に係る環境や借り手優位の市場情勢の中では、複数の物件から当該物件を選択し、更新料の条件が一義的に明確に記載されている契約書において契約を締結した場合には、その前提に欠けるとした。