

賃貸物件の更新料条項は消費者契約法に反するか？

少し前ですが、7月23日に京都地裁で賃貸不動産オーナーにとって、影響のありそうな判決が出ました。この事件は、居住用建物の賃貸借契約における補償金の解約引き特約（いわゆる敷引特約）と更新料特約が、消費者契約法（以下「法」とします）10条に該当し、無効であると判断されたものです。（事件番号平成20年（ワ）3224号）

裁判所は、これらの特約が法10条に該当するか否かについて、次のように判断しています。

まず、入居者（賃借人）は法2条1項に規定する「消費者」に、オーナー（賃貸人）は条2項の「事業者」にそれぞれ該当し、本件賃貸借契約には（消費者契約）法が適用される。

また、敷引特約と更新料特約が民法、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べ、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に該当すると判断し、同法第10条に該当するとしています。

ただ、過去の判例では、更新料を有効とした他の判例（大津地裁平成21年3月27日判決、京都地裁平成20年1月30日判決 控訴審大阪高裁で8月27日判決予定）もあり、司法の最終的な結論はまだ定まっていません。

上記大阪高裁での控訴審については、後日改めてご案内したいと考えておりますが、いずれにしても賃貸不動産オーナーにとって、注目すべき判決のひとつといえます。（長掛栄一）

原告被告の主張と裁判所の判断

項目	原告（賃借人）の主張	被告（賃貸人）の主張	裁判所の判断
敷引金の法的性質	本賃貸借契約締結時に右記の性質を有するものであるとの説明は一切なく、これら要素に合理性はない。	自然損耗料 リフォーム費用 空室損料 賃貸借契約の謝礼 当初賃貸期間の前払賃料 中途解約権の対価	被告の主張は、いずれも合理性を認められず、趣旨は不明瞭。
更新料の法的性質	本賃貸借契約締結時に右記の性質を有するものであるとの説明は一切なく、これら要素に合理性はない。 全国的に居住用建物の賃貸借において更新料の定めを設けることは例外的。 公営住宅・住宅金融公庫融資物件についても更新料の定めはない。	更新拒絶権放棄の対価 賃借権強化の対価 賃料の補充 中途解約権の対価	被告の主張は、いずれも合理性を認められない。
上記特約が信義則に反するか	賃貸事業者と消費者である賃借人との交渉力の格差からすれば、これら特約を排除するのは不可能。 敷引金や更新料に合理的な法的性質が認められないにもかかわらず、不当な金員負担を強いており、民法12条の基本原則に反し消費者の利益を一方的に害するものであるから、法10条により無効である。	いずれの特約も、地域において長年の慣習によるものであり、契約上も明文化されていることから、信義則に反しない。	原告は仲介業者を介して契約内容の説明を受けており、特約の存在は認識していたものの、これら特約の趣旨について、具体的かつ明確な説明を受けていたとは認められず、法10条に該当し、いずれの特約も無効である。

7月に新しいメンバー（池田佳代子）が入社しました

今後ますますのご指導ご鞭撻のほどお願いいたします。以下、本人からのメッセージです。

昨年12月に税理士試験に合格し、当事務所で実務の第一歩を踏み出しました。
前職は小売業。税務とはかけ離れた分野のようにも見えますが、お客様に喜んで頂けるサービスを提供するという点で相通ずるものがあると思っています。
税務においてはまだまだ駆出し者ですが、お客様視点での確かつ丁寧な対応を心掛けて参りますので、今後ともどうぞよろしくご指導ご鞭撻のほどお願いいたします。
(池田佳代子)