



## つばき時事通信

NO.35

## 高橋司法書士事務所

〒132-0003 東京都江戸川区春江町 2-33-7 椿司法ビル 2F

TEL03-5664-2332 (代表)・03-6310-1878

FAX03-6323-4839

URL <http://www.takahasi-office.com/>

元気ですよ～

私、今年の1月に、国民年金の受給の申請手続きに年金事務所へ行ってきました。3時間ぐらい待たせられ、やっと自分の番がきましたので、担当の職員の方に62歳で受給できるか聞きましたら、期間が満たしていれば60歳から受給できるとのことでした。そして、今から受給した場合、79歳まで生きていれば65歳から受給される方よりお得ですと言われました。ただし、80歳を過ぎますと65歳からの方がお得ですと言われました。私はその根拠は問わずに、即、受給申請をしました。理由はそのとおりです。そして、4月から受給者の仲間入りをさせていただきまして、あちこちドライブをしています。

石原

業務及び生活におけるちょっとした疑問点について皆様にお届けします。

### 〔借地借家の問題〕

Q 私は、居住用賃貸マンションの1室を期間1年、賃料月額5万円で借りていますが、契約書には、更新の際に更新料として家賃の2カ月分10万円を支払わなければならない、と書かれています。私は、それが普通のことと思い契約し、その後2回更新して、更新料として計20万円支払いました。

しかし、新聞で更新料を支払う特約は無効だとの裁判があったことを知りました。私の契約の更新料の規定も無効になるのでしょうか。もし、無効になるなら、支払い済みの更新料20万円は返してもらえるのでしょうか。

A このような特約は、民法や借地借家法では無効とされる可能性は少ないですが、消費者契約法により無効と判断される可能性はあると思われれます。無効と判断されれば、支払い済みの更新料は返還請求できます。

### 〔更新料特約の趣旨等〕

賃貸マンション、アパート等の借家契約において、賃貸借期間を1年や2年と定めた上で、期間満了の際、契約を更新する場合は、借主が貸主に一定額の更新料を支払わなければならないとの特約が定められる例があります。

このような更新料特約には、①借地借家法で認められる法定更新の場合と異なり、更新後に期間の定めがあって地位が安定する。②貸主から更新拒絶を受ける紛争を避けることができる等のメリットがあると言われ、また、更新料の定め自体は借地借家法による規制の対象となっていないとの解釈のもとで、従前の裁判例では、このような更新料特約は原則として有効であり、更新料の額が著しく高額である等の特段の事情が無い限り無効とされることはないとの判断が一般的でした。

### 〔消費者契約法の趣旨〕

しかし、平成13年4月1日の消費者契約法施行後、最近になってこのような更新料特約は同法によって無効であるから、この特約によって貸主に支払われた更新料は借主に返還すべきであると判断する裁判例が現れるようになりました。

消費者契約法では、消費者と事業者との間で締結される契約が対象とされます。消費者とは個人に限られ、個人でも事業として又は、事業のために契約する場合は除かれます。質問の場合は、居住用賃貸マンションですので通常は貸主は賃貸業者に該当するので、その賃貸借契約は、消費者契約に該当すると思われま

す。そして、同法10条では、「民法、商法その他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って、民法1条2項に規定する基本原則（信義誠実の原則）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」とされています。

前記の更新料特約が同法10条に該当するか否かにつき、最近これを肯定して無効とする裁判例が相次いで出ました。

これらの判例では、貸主側が、更新料特約の趣旨及び借主側の利益として、①更新拒絶権放棄の対価、②賃借権強化の対価、③賃料の補充、などを主張しましたが、裁判所はこれらの趣旨、利益は十分に合理的なものとはいえず、借主は更新料について適切、明確な説明を受けていないなどとして、更新料特約は消費者契約法10条に該当するもので無効であると判断しました。

しかし、従前の裁判例の中には、更新料特約は同法10条に該当せず有効と判断したものもあり、判例の傾向はまだ明らかとはいえません。

### 〔支払い済み更新料の返還等〕

更新料特約が無効と判断されれば、借主は支払済み更新料の返還を貸主に請求することができますし、今後の更新に際して、更新料の支払いを拒否することもできます。

更新料の支払いを拒否した場合の契約の更新については、借地借家法の規定に従うことになります。従って、貸主が更新拒絶をしなければ法定更新されるし、更新拒絶をしても貸主に正当事由がなければ法定更新されます。

認定司法書士 高橋弘孝

### 〔参考となる法令〕

借地借家法 26条、28条          消費者契約法 10条

京都地判平 21.7.23（平 20（ワ） 3224・最高裁HP

大阪高判平 21.8.27（平 20（ネ） 474.平 20（ネ） 1023）

大阪高判平 21.10.29（平 21（ネ） 1211

※配信停止ご希望の方は、お手数ですが当方事務所までご一報お願い申し上げます。

※本号以外の配信について、いつでも対応いたしますのでご希望の方はご一報お願い申し上げます。

当方事務所の主な業務案内

1. 不動産登記全般（売買・贈与・相続・担保権抹消・設定ほか）
2. 会社・法人登記全般（設立・役員変更・資本増加減少・解散・社団財団法人・NPO法人・合名、合資、合同会社ほか）
3. 相続手続き全般（相続税対策・遺産分割・相続放棄・遺言・遺留分減殺ほか）
4. 成年後見業務・任意後見業務
5. 民事訴訟手続き（主→過払い金請求訴訟、建物明渡請求訴訟、貸金請求訴訟）
6. 裁判所提出書類作成業務・家事事件手続き