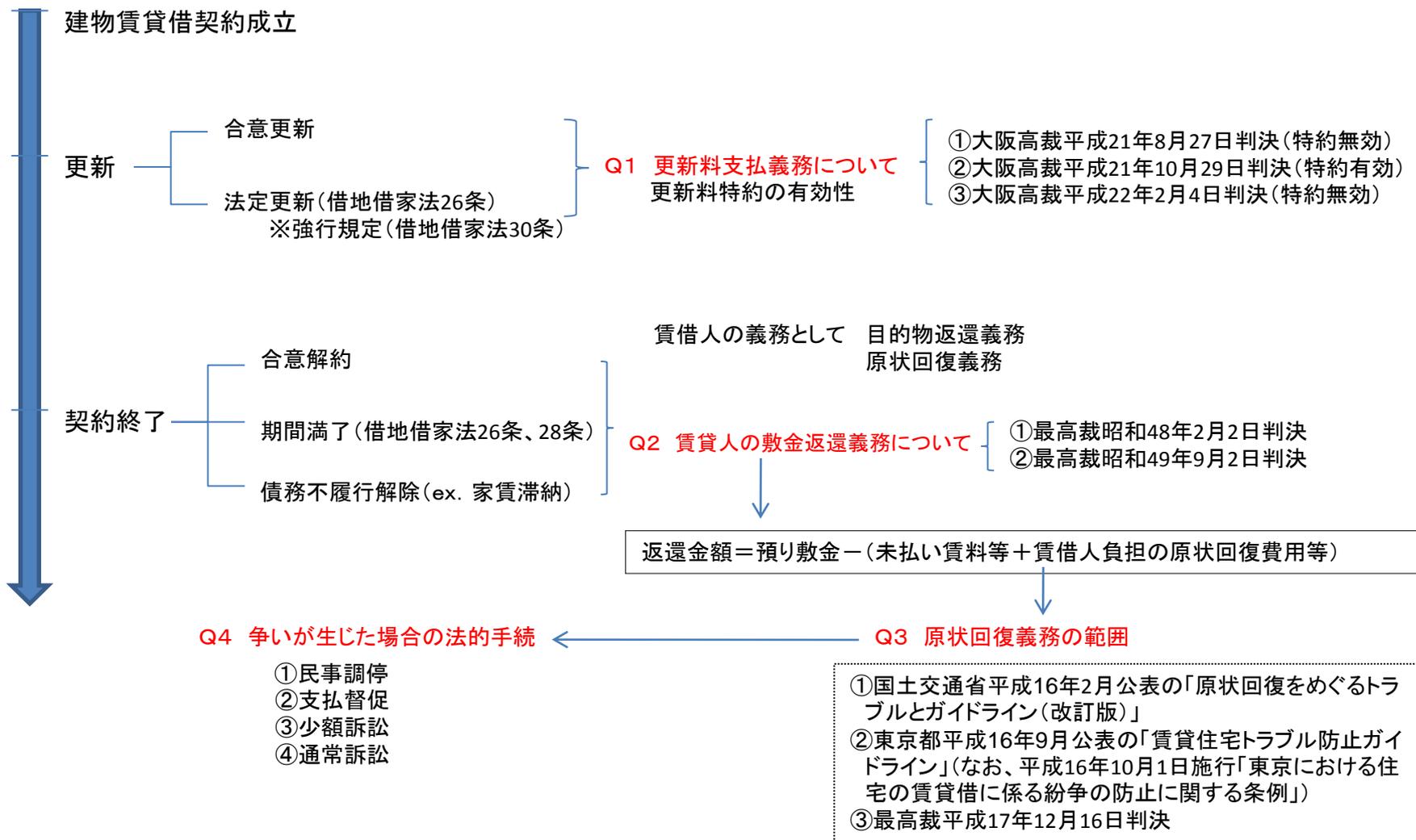


更新料、敷金返還に関するトラブルについて (本日のセミナーの全体像)



法定更新に関する条文(借地借家法)

借地借家法

(建物賃貸借契約の更新等)

第二十六条 建物の賃貸借について期間の定めがある場合において、当事者が期間の満了の一年前から六月前までの間に相手方に対して更新をしない旨の通知又は条件を変更しなければ更新をしない旨の通知をしなかったときは、従前の契約と同一の条件で契約を更新したものとみなす。ただし、その期間は、定めがないものとする。

2 前項の通知をした場合であっても、建物の賃貸借の期間が満了した後建物の賃借人が使用を継続する場合において、建物の賃借人が遅滞なく異議を述べなかったときも、同項と同様とする。

3 建物の転貸借がされている場合においては、建物の転借人がする建物の使用の継続を建物の賃借人がする建物の使用の継続とみなして、建物の賃借人と賃貸人との間について前項の規定を適用する。

(解約による建物賃貸借の終了)

第二十七条 建物の賃借人が賃貸借の解約の申入れをした場合においては、建物の賃貸借は、解約の申入れの日から六月を経過することによって終了する。

2 前条第二項及び第三項の規定は、建物の賃貸借が解約の申入れによって終了した場合に準用する。

(建物賃貸借契約の更新拒絶等の要件)

第二十八条 建物の賃貸人による第二十六条第一項の通知又は建物の賃貸借の解約の申入れは、建物の賃貸人及び賃借人(転借人を含む。以下この条において同じ。)が建物の使用を必要とする事情のほか、建物の賃貸借に関する従前の経過、建物の利用状況及び建物の現況並びに建物の賃貸人が建物の明渡しの条件として又は建物の明渡しと引換えに建物の賃借人に対して財産上の給付をする旨の申出をした場合におけるその申出を考慮して、正当の事由があると認められる場合でなければ、することができない。

(建物賃貸借の期間)

第二十九条 期間を一年未満とする建物の賃貸借は、期間の定めがない建物の賃貸借とみなす。

2 民法第六百四条の規定は、建物の賃貸借については、適用しない。

(強行規定)

第三十条 この節の規定に反する特約で建物の賃借人に不利なものは、無効とする。

Q1 更新料支払義務について・・・更新料特約の有効性

	①大阪高裁平成21年8月27日判決 本レジュメP7～9参照	②大阪高裁平成21年10月29日判決 本レジュメP10～12参照	③大阪高裁平成22年2月24日判決 本レジュメP13～15参照
更新料特約の有効性に関する大阪高等裁判所の判断(結論部分)	本件賃貸借契約に定められた本件更新料約定は消費者契約法10条に違反し、無効であるというべき・・・したがって、合計40万円の更新料は、法律上の原因なくして支払われたといわなければならない。	本件更新料支払条項が、消費者契約法10条後段に該当するものとは認められず、無効と解することはできない。	本件更新料条項・・・は消費者契約法10条に該当し無効である
帰結	当該事件の更新料約定は 無効 。 賃貸人は受領済みの更新料について返還しなければならない	当該事件の更新料支払条項は 有効 。 賃貸人は受領済みの更新料について返還する必要はない	当該事件における更新料条項は 無効 。 賃貸人は、受領済みの更新料について返還しなければならない
背景事実	1年毎更新、更新料2ヶ月分強	2年毎更新、更新料2ヶ月分	1年毎更新、更新料2ヶ月分
上記各大阪高裁判決の原審(地方裁判所)の判断	京都地方裁判所平成20年1月30日判決	大津地方裁判所平成21年3月27日判決	京都地方裁判所平成21年9月25日判決
	当該事件の更新料約定は、消費者契約法10条後段の要件を満たさない (有効)	当該事件の更新料支払条項は、消費者契約法10条に反しない (有効)	当該事件の更新料条項は消費者契約法10条に該当し 無効

消費者契約法(消費者の利益を一方的に害する条項の無効)

第十条 民法、商法(明治三十二年法律第四十八号)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、民法第一条第二項に規定する基本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。

(注)

H13. 4. 1施行

民法(基本原則)

第一条 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。

Q2 賃貸人の敷金返還義務について

①最高裁昭和48年2月2日判決

「家屋賃貸借における敷金は、賃貸借存続中の賃料債権のみならず、賃貸借終了後家屋明渡義務履行までに生ずる賃料相当損害金の債権その他賃貸借契約により賃貸人が賃借人に対して取得することのあるべき一切の債権を担保し、賃貸借終了後、家屋明渡がなされた時において、それまでに生じた右の一切の被担保債権を控除しなお残額があることを条件として、その残額につき敷金返還請求権が発生するものと解すべき」

②最高裁昭和49年9月2日判決

「期間満了による家屋の賃貸借終了に伴う賃借人の家屋明渡債務と賃貸人の敷金返還債務が、同時履行の関係にあるか否かについてみるに、賃貸借における敷金は、賃貸借の終了後家屋明渡義務の履行までに生ずる賃料相当額の損害金債権、その他賃貸借契約により賃貸人が賃借人に対して取得することのある一切の債権を担保するものであり、賃貸人は、賃貸借の終了後家屋の明渡しがされたときにおいて、それまでに生じた被担保債権を控除して、なお残額がある場合に、その残額につき返還義務を負担するものと解すべきである。…(中略)…賃貸人は、特別の約定のない限り、賃借人から家屋明渡しを受けた後に上記の敷金残額を返還すれば足りるものと解すべく、したがって、家屋明渡債務と敷金返還債務とは同時履行の関係に立つものではないと解するのが相当であり、このことは、賃貸借の終了原因が解除(解約)による場合であっても異なるところはないと解すべきである。そして、このように賃借人の家屋明渡債務が、賃貸人の敷金返還債務に対し、先履行の関係に立つと解すべき場合にあっては、賃借人は、賃貸人に対し、敷金返還請求権をもって家屋につき留置権を取得する余地はないというべきである。」

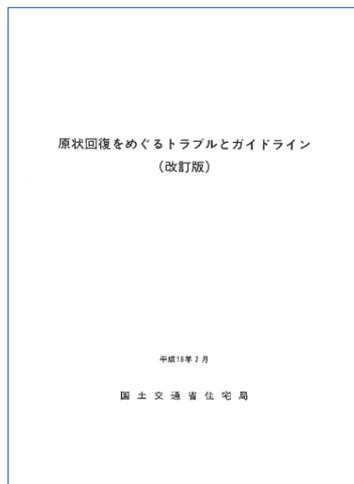
簡単にまとめると

①賃貸人が返還すべき金額
＝預り敷金－(未払賃料等＋賃借人負担の原状回復費用等)

②原則として
家屋明渡債務と敷金返還債務とは同時履行の関係に立たない。
賃借人の家屋明渡債務が、賃貸人の敷金返還債務に対し、先履行の関係に立つ。

Q3 原状回復義務の範囲

①国土交通省住宅局平成16年2月公表の原状回復をめぐるトラブルとガイドライン(改訂版)



6頁～23頁参照(別添資料)

②東京都平成16年9月公表の賃貸住宅トラブル防止ガイドライン



6頁～17頁参照(別添資料)

③最高裁平成17年12月16日判決

「賃借人は、賃貸借契約が終了した場合には、賃借物件を原状に回復して賃貸人に返還する義務があるところ、賃貸借契約は、賃借人による賃借物件の使用とその対価としての賃料の支払を内容とするものであり、賃借物件の損耗の発生は、賃貸借という契約の本質上当然に予定されているものである。それゆえ、建物の賃貸借においては、賃借人が社会通念上通常の使用をした場合に生ずる賃借物件の劣化又は価値の減少を意味する通常損耗に係る投下資本の減価の回収は、通常、減価償却費や修繕費等の必要経費分を賃料の中に入れてその支払を受けることにより行われている。そうすると、建物の賃借人にその賃貸借において生ずる通常損耗についての原状回復義務を負わせるのは、賃借人に予期しない特別の負担を課すことになるから、賃借人に同義務が認められるためには、少なくとも、賃借人が補修費用を負担することになる通常損耗の範囲が賃貸借契約書の条項自体に具体的に明記されているか、仮に賃貸借契約書では明らかでない場合には、賃貸人が口頭により説明し、賃借人がその旨を明確に認識し、それを合意の内容としたものと認められるなど、その旨の特約(以下「通常損耗補修特約」という。)が明確に合意されていることが必要であると解するのが相当である。」

Q4 争いが生じた場合の法的手続

1 そもそも、誰が、誰に対して、何を根拠に、いかなる請求をするのか？

例

- a 賃料請求に関しては・・・「賃貸人」が、「賃借人」に対して、「賃貸借契約」に基づき、「金銭支払」を求める。
- b 建物明渡請求に関しては・・・「賃貸人」が、「賃借人」に対して、「賃貸借契約終了」に基づき、「目的物返還」を求める。
- c 敷金返還請求に関しては・・・「賃借人」が、「賃貸人」に対して、「敷金契約終了」に基づき、「金銭返還」を求める。
- d 更新料返還請求に関しては・・・「賃借人」が、「賃貸人」に対して、「不当利得」に基づき、「金銭返還」を求める。

民法

(不当利得の返還義務)

第703条 法律上の原因なく他人の財産又は労務によって利益を受け、そのために他人に損失を及ぼした者(以下この章において「受益者」という。)は、その利益の存する限度において、これを返還する義務を負う。

2 請求者は、相手方に対して、いかなる手続き(法的手続)を取るのか？

例

- ① 民事調停
- ② 支払督促
- ③ 少額訴訟
- ④ 通常訴訟

各種手続きに関しては

社団法人全日本不動産協会発行 (株)住宅新報社制作 「月刊不動産2009年5月号」14～15頁参照

Q1 更新料支払義務について(更新料特約の有効性)・・・無効裁判例(①③)と有効裁判例(②)

①大阪高裁平成21年8月27日判決・・・更新料特約を無効と判断
(原審 京都地方裁判所平成20年1月30日判決は更新料特約を有効と判断)

大阪高裁平成21年8月27日判決「当裁判所の判断」より抜粋 「控訴人」・・・賃借人、「被控訴人」・・・賃貸人

「更新料の法的性質」

「被控訴人は、本件更新料は、①賃貸人による更新拒絶権放棄の対価(紛争解決金)、②賃借権強化の対価、③賃料の補充という複合的性質を有していると主張する。」

更新拒絶権放棄の対価(紛争解決金)の性質(①)について

「不動産賃貸業者である被控訴人がその事業の一環として行う本件賃貸借契約のように、専ら他人に賃貸する目的で建築された居住用物件の賃貸借契約においては、もともと賃貸人は、賃料収入を期待して契約を締結しているため、建替えが目論まれる場合など頻度の少ない例外的事態を除けばそもそも更新拒絶をすることは想定しにくく、賃借人も、更新拒絶があり得ることは予測していないのが普通の事態であるというべきである。

そして、仮に例外的な事態として賃貸人が更新拒絶をしたとしても、建物の賃貸人は、正当事由があると認められる場合でなければ、建物賃貸借契約の更新拒絶をすることができず(借地借家法28条)、賃貸人の自己使用の必要性は乏しいため、通常は更新拒絶の正当事由は認められないと考えることができるから、更新料が一般的に賃貸人による更新拒絶権放棄の対価の性質を持つと説明することは、困難である。

とりわけ、被控訴人の側から可能な更新拒絶の申出期間は期間満了時の1年前から6か月前までである(借地借家法26条1項、30条)のに対し、本件賃貸借契約においては、契約期間が1年という短期間でしかない。したがって、仮に更新料が更新拒絶権放棄の対価であるとすると、賃借人である控訴人の得られる更新拒絶権放棄の利益は契約期間の半分であるわずか6か月しかなく、控訴人はこのような短期間にもともと現実化する確率の極めて小さな更新拒絶という危険を放棄するという実に些少な利益のために10万円という些少とはいえない対価を支払うことを肯んじることになるが、そのようなことはまずあり得ないから、なおさら説明困難というべきである。」

賃借権強化の対価の性質(②)について

「本件賃貸借契約においては、契約期間が1年間という借地借家法上認められる最短期間であって、合意更新により解約申入れが制限されることにより賃借権が強化される程度はほとんど無視してよいのに近い。また、前述の更新拒絶の場合と同様に、本件賃貸借契約のように専ら他人に賃貸する目的で建築された居住用物件の賃貸借契約においては、通常は賃貸人からの解約申入れの正当事由は認められないと考えられる。

したがって、本件更新料を評して賃借権強化の対価として説明することも、難しいというべきである。」

賃料の補充の性質(③)について

「本件更新料は、本件賃貸借契約が更新されないときに授受されることはないから、後払いされる賃料の性質を持たないことは明白である。そして、本件賃貸借契約においては、更新が繰り返されても、あるいは事情の変化があっても、本件更新料は、家賃とは異なり基本的に10万円の定額のままで変更することが予定されておらず、したがって、家賃の増減と連動することがなく、また、現実に更新後本件賃貸借契約が1年の期間途中で終了した場合でも全く精算されない扱いとされていることが明らかにされている。そうしてみると、本件更新料の性質を前払賃料として説明することも困難である。

さらに、賃料が不払いであれば、賃貸人は、当然に催告、解除の経路を経て本件賃貸借契約自体を債務不履行解除することができることは疑いない。ところが、控訴人が家賃の支払を完全に履行し続けながら本件更新料を不払いとした場合、法定更新の要件がある限り、被控訴人が催告、解除の経路をしても、本件賃貸借契約自体の債務不履行解除を認めるべき余地はないと言って差し支えない。そうすると、本件更新料を民法、借地借家法上の賃料、借賃と解することはできない。」

本件更新料約定の消費者契約法10条前段該当性

「まず、本件更新料約定が「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」(消費者契約法10条前段)に該当するかどうかについて検討する。」

「民法601条によれば、賃貸借契約は、賃貸人が賃借人に賃借物件の使用収益をさせることを約し、賃借人がこれに賃料を支払うことを約する契約であり、賃借人が賃料以外の金銭支払義務を負担することは、賃貸借契約の基本的内容には含まれないことが明らかである。

ところが、本件賃貸借契約では、本件更新契約締結以降における契約更新時に控訴人が被控訴人に更新料10万円を支払わなければならないこととされており、前述のとおり、この本件更新料も本件賃貸借契約において附款として定められた、更新の際に支払われる対価性の乏しい給付というべきであるから、本件更新料約定は、民法の任意規定の適用される場合に比して賃借人の義務を加重する特約であるといえることができる。

したがって、本件更新料約定は、消費者契約法10条前段に該当するというべきである。」

本件更新料約定の消費者契約法10条後段該当性

「次いで、本件更新料約定が「民法第1条第2項に規定する基本原則に反して消費者の利益を一方的に害するもの」(消費者契約法10条後段)に該当するかどうかについて検討する。

この要件に該当するかどうかは、契約条項の実体的内容、その置かれている趣旨、目的及び根拠はもちろんのことであるが、消費者契約法の目的規定である消費者契約法1条が、消費者と事業者との間に情報の質及び量並びに交渉力の格差があることにかんがみ、消費者の利益を不当に害することとなる条項の全部又は一部を無効とすることにより消費者の利益の擁護を図ろうとしていることに照らすと、契約当事者の情報収集力等の格差の状況及び程度、消費者が趣旨を含めて契約条項を理解できるものであったかどうか等の契約条項の定め方、契約条項が具体的かつ明確に説明されたかどうか等の契約に至る経緯のほか、消費者が契約条件を検討する上で事業者と実質的に対等な機会を付与され自由にこれを検討していたかどうかなど諸般の事情を総合的に検討し、あくまでも消費者契約法の見地から、信義則に反して消費者の利益が一方的に害されているかどうかを判断すべきであると解される。」

(中略)

「以上の検討の結果によれば、本件更新料約定の下では、それが無い場合と比べて控訴人に無視できないかなり大きな経済的負担が生じるのに、本件更新料約定は、借借人が負う金銭的対価に見合う合理的根拠は見出せず、むしろ一見低い月額賃料額を明示して借借人を誘引する効果があること、被控訴人側と控訴人との間においては情報収集力に大きな格差があったのに、本件更新料約定は、客観的には情報収集力の乏しい控訴人から借地借家法の強行規定の存在から目を逸らせる役割を果たしており、この点で、控訴人は実質的に対等にまた自由に取引条件を検討できないまま当初本件賃貸借契約を締結し、さらに本件賃貸借契約締結に至ったとも評価することができる。

このような諸点を総合して考えると、本件更新料約定は、「民法第1条第2項に規定する基本原則に反して消費者の利益を一方向的に害するもの」ということができる。」

②大阪高裁平成21年10月29日判決・・・更新料特約を有効と判断
(原審 大津地裁平成21年3月27日判決も更新料特約を有効と判断)

大阪高裁平成21年10月29日判決「当裁判所の判断」より抜粋 「控訴人」・・・賃借人、「被控訴人」・・・賃貸人

1 本件更新料支払条項の有効性について

【本件更新料支払条項は、消費者契約法10条に反し、無効であるか】

「消費者契約法10条は、「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って、民法第1条第2項に規定する基本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。」ものと定めているところ、そもそも、賃借人は、賃貸借契約を締結することによって、借地借家法28条に基づき、期間満了後も原則的に賃貸借契約の更新を受けることができるのであって、その際に、当然に何らかの金銭的給付を義務付けられるものではないことからすれば、本件更新料支払条項のように、賃貸借契約の更新に伴って更新料の支払いを義務付ける旨の合意は、賃借人の義務を加重する特約であり、消費者契約法10条前段(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)に該当するものと解するのが相当である。

次に、本件更新料支払条項が、消費者契約法10条後段(民法第1条第2項に規定する基本原則に反して消費者の利益を一方的に害するもの)に該当するか否かについて検討すると、同法の目的が、「消費者と事業者との間の情報の質及び量並びに交渉力の格差にかんがみ、...消費者の利益を不当に害することとなる条項の全部又は一部を無効とする...ことにより、消費者の利益の擁護を図」ろうとするものとされていること(同法1条参照)に照らせば、「民法第1条第2項に規定する基本原則に反して消費者の利益を一方的に害する」契約条項とは、消費者と事業者との間にある情報、交渉力の格差を背景にして、事業者の利益を確保し、あるいは、その不利益を阻止する目的で、本来は法的に保護されるべき消費者の利益を信義則に反する程度にまで侵害し、事業者と消費者の利益状況に合理性のない不均衡を生じさせるような不当条項を意味するものと解される。

そこで、本件更新料支払条項が、上記のような不当条項に該当するか否かを判断するにあたり、まず、本件更新料支払条項の趣旨について検討する。」

「認定事実によれば、控訴人は、本件賃貸借契約を締結したことによって、本件賃貸借契約に基づく賃借人としての地位を取得したものと認められるところ、当初の賃貸借期間を2年とした上で、約4か月分の賃料に相当する20万円の礼金の支払義務があるものとされていることからすれば、上記礼金の主な趣旨は、賃貸借期間を2年とする賃借権の設定を受けた賃借人としての地位を取得する対価と解するのが相当である。なお、賃貸借契約が更新されるか否か、また、どの程度更新されるかについては賃借人次第であることからすると、礼金は、当初に合意された賃貸借期間の長さに対応した賃借権設定の対価ということとはできるが、同地域、同規模の賃貸物件と比べて金額が明らかに高額であるなどの特段の事情のない限り、更新後に永続的に継続される賃貸借期間の長さを含んだ賃借権設定の対価まで含んでいるものと直ちに解することはできない。」

「そもそも、本件のような共同住宅の賃貸人は、事業経営者として、賃貸物件の建築費用等について相当額の資本を投下して賃貸事業を行うものである(本件においても、賃貸人である被控訴人は、本件建物に抵当権を設定していることが認められるから[甲3・2頁]、本件建物の賃貸事業を行うにあたり、建築費用等を借り入れて本件建物を建築したことが窺われる。)と、当然のことながら、最終的には投下資本の回収を超える収益の確保を目的とする以上、その事業計画においては、当該建物の規模・設備状況・築年数、当該建物が存在する地域性、賃料の近隣相場のほか、原状回復(リフォーム)及びメンテナンスに要する諸費用、賃貸借契約の回転率、空室率、賃料不払い等のリスク要因も踏まえながら、当該賃貸物件の提供に対する収益上可能かつ最適の対価を設定することになる。

そして、上記対価の設定に際しては、賃借人が短期間のうちに退去することもあれば、何度も更新を繰り返して長期にわたって居住することも想定される賃貸用共同住宅の居室という性質にかんがみると、賃貸人としては、賃借人との間で何らの対価も取得することなく賃貸借契約の更新を重ねるよりは、短期間に異なる賃借人との間で新規の賃貸借契約を繰り返すことによってその都度礼金を取得することの方が経営的に有利であるが、それを実現しようとしても、賃貸人において賃貸借契約の更新を拒絶することは借地借家法28条によって基本的に認められないことから、その代わりに、賃借人からは賃貸借期間の長さに応じた賃借権設定の対価を受け取るものとし、その具体的方法として、賃貸借契約の締結時点において長期間の賃貸借契約を想定した多額の礼金を取得するのではなく、まずは比較的短い賃貸借期間に相応した賃借権設定の対価としての礼金(本件では当初の賃貸借期間を2年として20万円の礼金)の支払いを受けた上で、将来的に賃貸借契約が更新された場合には、結果的に期間の長い賃借権を設定したことになるとして、賃借権設定の対価の追加分ないし補充分として一定程度の更新料の支払いを受ける旨をあらかじめ賃借人との間で合意しておくことも、賃貸事業の経営において効果的な投下資本の回収及び利益追求の手段として必要かつ合理的な態度であることは否定できず、また、このように、賃借権を設定するにあたってその期間の長さに応じた対価を取得することが営利事業の方法として一概に社会正義に反するとはいえないというべきである。

したがって、本件更新料は、本件賃貸借契約に基づく賃貸事業上の収益の一つとして、賃借人である控訴人に設定された賃借権が本件賃貸借契約の更新によって当初の賃貸借期間よりも長期の賃借権になったことに基づき、賃貸借期間の長さに対応して支払われるべき賃借権設定の対価の追加分ないし補充分と解するのが相当であり、本件更新料支払条項は、その支払義務及びその金額についてあらかじめ合意しておいたものと認められる(被控訴人が、本件更新料について、本件賃貸借契約に基づく使用収益の対価であると主張しているのも、賃貸人の重要な収益と解される意味において、上記認定判示と同旨であると解される。)。

そうすると、本件更新料は、賃貸人である被控訴人にとって、必要かつ合理的な理由のある収益ということができるところ、その反面において、賃借人である控訴人の不利益になることは否めないものであるから、そのような利益状況の差を生じさせる本件更新料支払条項が、消費者契約法10条後段の不当条項に該当するか否かについて、以下検討を加える。

消費者契約法10条後段によれば、消費者にとって不利益な契約条項を定めることによって、消費者が本来有しているはずの権利ないし法的利益を奪ったり、あらかじめ制限するというだけでなく、それによって不利益を免れる事業者と不利益を被る消費者との間に合理性のない不均衡を生じさせるときは、このような契約条項については、消費者にとって信義則に反する程度にまで一方的に不利益な条項いわゆる不当条項として無効にすべきものと解されるが、単に消費者にとって不利益というだけで、事業者の経済的利益を図った契約条項を一切無効とするものではないことは明らかである。

他方、消費者契約において、消費者にとって不利益な契約条項が存在する場合、それが契約当初から定められていた(契約書に明記され、その旨説明を受けていた)としても、事業者に比べて経験に乏しく情報力も劣るのが通常である一般的な消費者とすれば、契約の締結段階において、将来的に起こり得る好ましくない事態を想定してまで契約条項の当否を検討することは容易ではなく、具体的な場面において当該契約条項が実際に適用されるまでは、当該契約条項によって自らに生じる不利益の程度を認識することが困難であることも少なくないのであるから、消費者にとって不利益な契約条項が無効と解すべき不当条項であるか否かは、消費者に生じ得る具体的な不利益の程度だけでなく、当該契約条項が発動した場合に生じる事態の予測可能性を併せ考慮して判断する必要があるというべきである。

そのように考えると、賃貸人が、賃借人との間で賃貸借契約を締結するにあたり、更新料の支払義務及びその金額についてあらかじめ賃貸借契約書及び重要事項説明書に明記さすれば、どのような金額の更新料であっても取得することが許されるものと解すべきではない。なぜなら、例えば、2年間の賃貸借契約を締結し、4か月分の礼金を支払ったにもかかわらず、2年後の更新時において、賃貸借契約を従前どおり2年更新する場合に4か月分の更新料を支払う(あるいは、1年更新する場合に2か月分の更新料を支払う)というのであれば、賃借人としては、賃貸借契約の更新という名の下で、新規の賃貸借契約を締結して礼金を支払わされるのと実質的に変わらないことになり、賃貸借契約を締結したことによって、賃借人は、賃貸人に正当な事由のない限り、事実上永続的に賃貸借契約を継続することができるという借地借家法28条の趣旨を没却することになる上、2年後(あるいは、1年後)のこととはいえ、将来的に更新するか否かが厳密には確定していない当初の段階において、賃借人が、借地借家法28条の趣旨に反する程度の不利益が生じるか否かについてあらかじめ検討することは通常困難というべきだからである。

もっとも、賃貸借契約に更新料支払条項が設定されている場合において、更新料そのものは賃借人にとって不利益な負担金であるとしても、その一方で、更新料の支払いにより、借地借家法26条所定の法定更新とは異なり、期間の定めのある賃貸借契約として更新されることや、更新料支払条項が設定された賃貸物件については、更新料の負担がある反面、月々の賃料が抑えられていることが多いものと考えられる(言い換えれば、更新料の設定が法的に許されないとすれば、月々の賃料が増額される可能性が高くなり、当初に支払うべき礼金が高額化する可能性もある[弁論の全趣旨]。)ことのほか、本件賃貸借契約の第16条3項のように賃借人が中途解約する場合の予告期間ないし猶予期間が民法617条1項2号及び618条所定の3か月よりも短縮されることが多いことなどからすれば、賃借人(特に、比較的短期間で転居することが予想される賃借人)にとって有利な側面が存在することは否定できないというべきである。

したがって、前記認定判示のとおり、賃貸人が、賃貸借契約を締結するにあたり、賃借人に対し、賃貸借期間の長さに応じた賃借権設定の対価の支払いを求めようとするには一定の必要性和合理性が認められ、法的に許されないものでもない(賃借人としては、それに納得できないのであれば、契約を締結しなければよいのであって、これを契約条項の押し付けであるとは認められない。)ことを併せ考えると、更新料支払条項によって支払いを義務付けられる更新料が、賃貸借契約の締結時に支払うべき礼金の金額に比較して相当程度抑えられているなど適正な金額にとどまっている限り、直ちに賃貸人と賃借人の間に合理性のない不均衡を招来させるものではなく、仮に、賃借人が、賃貸借契約の締結時において、来るべき賃貸借契約の更新時において直面することになる更新料の支払いという負担について、それほど現実感がなかったとしても、そもそも更新料を含めた負担額を事前に計算することが特段困難であるとはいえないのであるから、更新料の金額及び更新される賃貸借期間等その他個別具体的な事情によっては、賃借人にとって信義則に反する程度にまで一方的に不利益になるものではないというべきである。」

③大阪高裁平成22年2月24日判決…更新料特約を無効と判断
(原審 京都地方裁判所平成21年9月25日判決も更新料特約を無効と判断)

大阪高裁平成22年2月24日判決「当裁判所の判断」より抜粋 「控訴人」…賃貸人、「被控訴人」…賃借人

「当裁判所も、本件更新料条項及び本件定額補修分担金条項は、いずれも消費者契約法10条に該当し無効であると判断する。」

「控訴人は、①本件の更新料が1年の更新期間ごとに支払われ、更新しない場合には授受が予定されていないこと(原判決別紙2条4項)、②被控訴人X1が更新料を含めて賃貸期間に応じて支払う金銭の合計は賃貸期間に比例しており、当事者もこれを納得していることなどから、本件の更新料は使用収益の対価たる賃料の補充・前払として定められていたと解するのが当事者の合理的意思に合致する旨主張している。

確かに、被控訴人X1についてみると、同人が、更新料を含めた賃貸借契約に伴う全体の収支や経済合理性を検討した上で本件居室を賃借すると決め、更新料についても、更新の際に負担する金銭で、自己の支出となり、賃貸人たる控訴人の収入となり、返還されない金銭であることを理解していたことは十分に窺われるし、被控訴人X1が更新料を含めて賃貸期間に応じて支払う金銭の合計が、ほぼ賃貸期間に比例していることも理解し得たことが窺われる。

しかし、本件更新料条項をみても、本件の更新料がどのような目的で授受され、どのような性質を持つのかについて説明している箇所はない上、本件賃貸借契約締結時、控訴人と被控訴人X1が更新料につき「目的物の使用収益の対価」たる賃料の補充又は一部である旨合意していたとか、被控訴人X1が更新料につき賃料の補充又は一部であるとの説明を受けたとか、被控訴人X1が更新料を賃料の補充又は一部として支払ったと認めるに足りる証拠はない。

これに加え、本件賃貸借契約締結当時、被控訴人X1は京都市立芸術大学の学生であり、賃貸借契約あるいは更新料について十分な法的知識はなかったことが窺われること(弁論の全趣旨)からすると、被控訴人X1に上記のような理解があったからといって、直ちに、本件賃貸借契約締結当時、本件の更新料の性質につき「目的物の使用収益の対価」と認識していたとは認め難く、せいぜい、単に賃貸借契約更新時に支払われる金銭と認識していたにとどまる可能性も十分にあるというべきである。」

「以上の諸事情を総合すれば、控訴人及び被控訴人X1が、本件更新料条項を「目的物の使用収益の対価」たる賃料の補充又は一部として定めていたと解することはできず、本件更新料条項に、賃料の補充又は一部という性質があるとは認められない。」

「2 当審における当事者の主張に対する判断

(1) 本件更新料条項について

ア 控訴人は、更新料が更新の際に支払を要する金員であり、それが賃貸人の収入になることについて共通の認識があれば、更新料の意味についての賃貸人と賃借人の意思は合致しているというべきであり、賃借人に上記の程度の認識があれば、賃借人が、更新料を更新後の「目的物の使用収益の対価」と認識していたと解することは、十分可能であると主張する。

しかし、賃借人が更新料につき、更新の際に支払を要し、賃貸人の収入になる金員と認識していたからといって、それが直ちに「目的物の使用収益の対価」であることを認識していたことにはならないのであって、例えば更新をしてもらうことに対する謝礼と考えて支払う可能性も十分に認められるのであるから、控訴人の主張を採用することはできない。また、控訴人は、上記のように解する根拠として、更新拒絶権放棄と更新後の目的物の使用収益とは、ひとつの事象を異なる角度から見たものに過ぎないことをあげるが、更新拒絶権の放棄に対する対価と目的物の使用収益に対する対価とは次元を異にするものであるし、本件の更新料については、本判決第3の1(1)で訂正の上引用した原判決が認定・説示するとおり（「事実及び理由」中の第3の1(1)イ、ウ）、使用収益の対価としての性質はなく、更新拒絶権放棄の対価としての性質もないか、あったとしてもその意義は希薄なものというべきであるから、控訴人の主張はその前提を欠くものであり、採用することができない。

イ 控訴人は、居住用賃貸物件の賃貸借契約においても、正当事由の有無を明確に判断できない場合は少なくなく、このような場合、賃貸人は更新料を受け取るのと引換えに更新拒絶権を放棄し、賃借人も更新料を支払うことにより更新を拒絶されるリスクを回避するとして、本件更新料条項は、更新拒絶権放棄の対価としての性質を有すると主張する（第2の3(1)ア(イ)）。

しかし、居住用賃貸物件の賃貸借契約において賃貸人が更新拒絶をすることは、建物の老朽化に伴い建替えが目論まれているなどの例外的事情がある場合のほかは想定しにくく、しかも、賃貸人がその賃貸物件を自己使用する必要性は通常乏しいと考えられるから、更新拒絶の正当事由が認められる可能性は少ないというべきである。そうすると、賃借人にとってみれば、更新料（特に本件では、1年ごとに月額賃料の2か月分というかなり高額な更新料である。）を支払って更新拒絶のリスクを回避する意味は小さく、控訴人の上記主張は採用し難い。

ウ 控訴人は、本件賃貸借契約において、更新料を支払って合意更新した場合には、期限の定めのある賃借権が保障されるから、契約当事者の合理的意思解釈として、本件更新料条項には、なお賃借権強化の対価としての性質もあるというべきであると主張する（第2の3(1)ア(ウ)）。

しかし、法定更新された場合の解約申入れにも正当事由の存在が必要とされており、本件では正当事由が認められる場合が少ないと考えられることからすると、法定更新後の賃借人の立場と合意更新後の賃借人の立場の安定性の差異はわずかに過ぎず、賃借権がそれによって強化されたと評価することは困難であることは、引用に係る原判決（「事実及び理由」中の第3の1(1)エ）の説示するとおりである。そうすると、本件更新料条項に賃借権強化の対価としての性質は認められず、控訴人の主張は理由がない。

エ 控訴人は、本件の更新料は更新後の使用収益に対する対価としての性質を有しており、しかも、更新料についての賃貸人と賃借人との合意はいわゆる中心条項に関する合意として、前段要件のうち「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」に該当しないと主張する（第2の3(1)ア(エ)）。

しかし、本件の更新料が目的物の使用収益に対する対価としての性質を有していないことは前記のとおりであるし、本件更新料条項が中心条項に当たるといえないことは引用に係る原判決（「事実及び理由」中の第3の1(2)イ(イ)）の説示するとおりである。なお付言するに、控訴人は、中心条項は当事者が最も適切に決め得るものであると主張するが、そういえるためには、前提として、当該の条項の性質について当事者が十分理解し得る状況にあることが必要であると解すべきところ、被控訴人X1が本件の更新料について十分な知識を有せず、せいぜい、本件の更新料を単に賃貸借契約更新時に支払われる金銭と認識していたにとどまる可能性が十分あることは前記第3の1(1)で訂正した原判決説示のとおりであり、また、引用に係る原判決（「事実及び理由」中の第3の1(2)ウ(ウ)a）の説示するとおり、本件更新料条項に関する情報の質の点で控訴人と被控訴人X1との間に格差があったと認められることに照らせば、本件では上記の前提が欠けているといわざるを得ず、この点からも本件更新料条項が中心条項であるということとはできない。

オ 控訴人は、賃料、更新料等、賃貸借契約の中心的給付に関する事項は、ことさらに複雑な内容もなく、一般消費者にも十分理解できるものであり、持っている情報の質にさほどの違いはないから、本件に関しては、情報の質の格差を問題にする必要はなく、交渉力の格差も過大に評価すべきではないとして、本件更新料条項は後段要件に該当しないと主張する(第2の3(1)ア(オ))。

しかし、被控訴人X1が本件の更新料条項について十分な知識、理解を有していたと認められないこと、控訴人と被控訴人X1との間に情報の質の格差が現に存在したことは前記のとおりであるから、控訴人の主張は採用し難い。

カ 控訴人は、本件の更新料の対価性は認められるべきであり、被控訴人X1は原判決のこのような利益を侵害されておらず、契約期間や賃料月額に照らすと、本件の更新料の金額(家賃の2か月分)は過大ではなく、本件の更新料があるため、月払い賃料一本方式の場合よりも月額賃料は低く設定され、仲介手数料、敷金等も少なくて済むという利点があると主張する(第2の3(1)ア(カ))。

しかし、本件の更新料の対価性が認められないか、認められたとしても乏しいことは前記のとおりである。また、控訴人は、本件の更新料があるため月額賃料は低く設定されているというが、これを認めるに足りる的確な証拠はないから、控訴人の主張は理由がない。

キ 控訴人は、本件の更新料は控訴人にとって月額賃料を補充する貴重な収入源であり、その収入を過去に遡って返還を命ぜられることは不測の損害であり、取引の安全を著しく害すると主張する(第2の3(1)ア(キ))。

しかし、消費者契約の条項が消費者契約法10条により無効とされる場合には、当該条項により移転された給付について、不当利得として返還を要することは明らかであり、控訴人の主張を採用することはできない。控訴人としては、上記の収入を確保しようとするのであれば、端的に更新料相当分を賃料に上乗せした賃料の設定をして賃借人となろうとする者に提示し、賃借するか否かを選択させることが要請されるというべきである。

ク 控訴人は、原判決は両当事者の事情を比較考量せず、契約の一方当事者である消費者の不利益だけを考慮の対象としており、当該条項を無効とすることによる事業者の不利益を考慮しておらず、後段要件該当性の判断を誤っていると主張する(第2の3(1)ア(ク))。

しかし、原判決が事業者の不利益を考慮の対象としていることは、その説示するところ(「事実及び理由」中の第3の1(2)ウ)から明らかである。そして、原判決の認定した事実に鑑みれば、本件更新料条項の後段要件該当性は優に認められるから、控訴人の主張は理由がない。」