

知識は
力なり

My Adviser

(顧問弁護士)

かじやまと

加地 和 法律事務所報

TEL 075-821-2884

FAX 075-821-2823

<http://www4.ocn.ne.jp/~yamakaji/>

京都市中京区丸太町通御前西入ル北側



弁護士政次

ごあいさつ

先日(7月15日)、賃貸マンションの更新料は原則として消費者契約法10条に違反せず有効だとする最高裁判所の判決が言い渡されました。これまで下級審の判断は別れており、マイアドバイザーでも、約2年前に無効だとする高裁判決をご紹介しました。社会的に影響力の大きい判決なので、その内容をご紹介します。

平成23年7月

弁護士 政次秀夫
事務局 川端広美・井上はるみ

賃貸マンションの更新料 —最高裁の判決—

(問1) 更新料は、消費者契約法10条に違反し、無効となるのですか。

(答え) **消費者契約法10条**によれば、「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。」と規定されています。特に問題なのは、更新料条項が**民法第1条第2項に規定する基本原則、すなわち信義則に反して消費者の利益を一方的に害するもの**と言えるか否かという点です。

この点、判決は、まず「当該条項が信義則に反して消費者の利益を一方的に害するものであるか否かは、消費者契約法の趣旨、目的(同法1条参照)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及び量並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。」と判示しています。

そして、更新料条項についてみると、更新料が、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しており、更新料の支払い(右上へ)

はおよそ経済的合理性がないなどということはできない。また、一定の地域において、期間満了の際、借借人が賃貸人に対し更新料の支払をする例が少なからず存することは公知であることや、従前、裁判上の和解手続等においても、更新料条項は公序良俗に反するなどとして、これを当然に無効とする取扱いがされてこなかったことは裁判所に顕著であることからすると、更新料条項が賃貸借契約書に一義的かつ具体的に記載され、借借人と賃貸人との間に更新料の支払に関する明確な合意が成立している場合に、借借人と賃貸人との間に、更新料条項に関する情報の質及び量並びに交渉力について、看過し得ないほどの格差が存するとみることもできない。

そうすると、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条にいう「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」には当たらないと解するのが相当である、と判示しています。

以上を前提に、更新料の額を賃料の2か月分余りとし、本件契約が更新される期間を1年間とするものであっても、上記特段の事情が存するとはいえず、これを消費者契約法10条により無効とすることはできない、との判断を示しました。

★ 本書は無料でお送りしています。法律に悩んでいる人があれば、この内容を教えて頂いたり、また、その人を御紹介下さいませ。加地和法律事務所ホームページには250問答を掲載しております。

誠に恐れ入りますが、次回からFAX送信を希望されない場合は、配信停止希望欄にチェックいただき、FAX番号をご記入の上ご返信いただけましたら幸いです。

配信停止
FAX

★ 「加地やまと法律事務所の事務員たち」のブログ 随時更新中です。

(広告④)