

更新料「無効」高裁初判決

京都の賃貸「目的が不明確」

賃貸マンションの契約更新時に入居者から「更新料」を徴収する契約条項は消費者契約法に照らして無効だとし、京都市の男性会社員(54)が家主に支払い済みの更新料など約55万円の返還を求めた訴訟の控訴審判決が27日、大阪高裁であった。成田喜達裁判長(亀田広美裁判長代読)は、男性の請求を退けた一審・京都地裁判決を変更し、敷金分約5万円を含む計約45万円の支払いを家主に命じる逆転判決を言い渡した。家主側は上告する方針。

(阪本輝昭) 39面に関係記事

高裁判決は、更新料について「目的や性質が明確ではなく、賃料の補充などの合理的な根拠を見いだすことは困難」と指摘。消費者の利益を不当に害する条項を無効と定めた消費者契約法に反し、同法が施行された01年4月以降の契約に基づいて支払われた40万円分を無効とした。

賃貸住宅の更新料を違法とする司法判断は7月にあった別の訴訟の京都地裁判決で初めて示され、高裁レベルでは今回が初めて。首都圏や京都などで続けてきた不動産業界に影響を与えそうだ。

判決によると、男性は00年8月、京都市左京区のマンションに月4万5千円の家賃で入居。1年ごとの契約更新の際、家賃約2カ月分にあたる10万円の更新料を支払う内容の契約を家主と交わし、06年

とされる。国土交通省のアンケート(07年)によると、首都圏や京都、福岡などでみられ、平均徴収額が最も高いのは京都で家賃の1・4カ月分、最も安いのは北海道で同0・1カ月分。

高裁判決は、消費者契約法施行後の更新契約の有効性を検討。家主側の「更新料は契約更新を拒む権利を放棄する対価だ」とする主張について、家主の更新拒否はそもそも借地借家法の規定で正当な理由がある場合に限られているとし、徴収理由にならないと指摘。「賃料補充の性質もある」との主張も、家賃増減と連動する契約になっていないことなどを理由に退けた。

さらに、今回のケースは1年ごとに家賃2カ月分余りと高額▽借地借家法の規定を男性に十分に伝えていない、な

性にとり問題点も指摘。更新料を併用し、賃料を一見少なく見せることは消費者契約法の精神に照らして許されない」としたうえで、「更新料相当額を得ようとするのなら、その分を上乗せした賃料を設定し、消費者に明確、透明に示すことが求められる」と結論づけた。

昨年1月の一審判決は家主側の主張を認め、男性の請求を棄却した。

消費者保護鮮明に

《解説》家主が契約更新ごとに借手から徴収する「更新料」をめぐる、消費者契約法をあてはめて明確に違法と判断した大阪高裁判決は、近年の消費者保護の流れを鮮明にしたものといえる。

退去時に「敷金」から修繕費が差し引かれる問題をめぐっては、消費者契約法が施行された01年以降、大阪地裁などで「敷金ぼったくり」訴訟が起これ、違法とする司法判断が相次いだ。05年の最高裁判決も「修繕費は本来賃料に含まれている」と指摘し、「敷引特約」の条項は契約書から姿を消しつつある。

更新料も、家主側の都合で「賃料の補充」「更新拒否の権利を放棄する対価」などとされ、長年放置されてきた。7

月京都地裁判決が同種訴訟で初めて不合理な慣行と断じ、今回の高裁判決も同様の考えを示した。

家主側の反発は根強いとみられ、別名目で徴収する動きが出てくる可能性もある。しかし単なる価格転嫁は新たな批判を招きかねない。業界は、借り手が納得できる料金体系を示す時代が来たと受け止めるべきだろう。(阪本輝昭)

賃貸住宅の更新料 契約更新時に借手から家主に支払う費用で、戦後の住宅難で家主の立場が優位だった1950年代ごろから地域によって広まり、「慣習」として定着した

とされる。国土交通省のアンケート(07年)によると、首都圏や京都、福岡などでみられ、平均徴収額が最も高いのは京都で家賃の1・4カ月分、最も安いのは北海道で同0・1カ月分。

高裁判決は、消費者契約法施行後の更新契約の有効性を検討。家主側の「更新料は契約更新を拒む権利を放棄する対価だ」とする主張について、家主の更新拒否はそもそも借地借家法の規定で正当な理由がある場合に限られているとし、徴収理由にならないと指摘。「賃料補充の性質もある」との主張も、家賃増減と連動する契約になっていないことなどを理由に退けた。

さらに、今回のケースは1年ごとに家賃2カ月分余りと高額▽借地借家法の規定を男性に十分に伝えていない、な