

「第293回判例研究会」

日 時	平成31年4月3日
場 所	湊総合法律事務所 第1会議室
報 告 者	弁護士 野村 奈津子

【判例】

事件の表示	事 件 名 更新料返還等請求本訴、更新料請求反訴、 保証債務履行請求事件 管轄裁判所 最高裁判所 事 件 No. 平成22年（オ）第863号 判 決 日 平成23年7月15日
事 案	賃貸人Yからマンションの一室を賃借した賃借人Xが、賃貸借契約の更新料・定期補修分担金支払条項は消費者契約法10条により無効であるとして、Yに対し、既払いの更新料・定額補修分担金の返還等を求めたのに対して、Yが更新料支払条項は有効であるとして、反訴により、Bに対して未払更新料の支払を求めるとともに、Xの連帯保証人Zに対しても同額の支払を求めた事案

判 旨
(要旨)

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することは、前記（１）に説示したとおりであり、更新料の支払にはおよそ経済的合理性がないなどということとはできない。また、一定の地域において、期間満了の際、賃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、賃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、賃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。](#)

（３） これを本件についてみると、前記認定事実によれば、本件条項は本件契約書に一義的かつ明確に記載されているところ、その内容は、更新料の額を賃料の２か月分とし、本件賃貸借契約が更新される期間を１年間とするものであって、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。また、これまで説示したところによれば、本件条項を、借地借家法３０条にいう同法第３章第１節の規定に反する特約で建物の賃借人に不利なものということもできない。