

「第294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 更新料等請求事件 管轄裁判所 東京地方裁判所 事 件 No. 平成25年(ワ)第29236号 判 決 日 平成27年1月26日
事 案	原告が、被告との間の建物賃貸借契約が二度にわたって合意更新されたと主張して、2回分の約定の更新料及び各更新日の翌日から支払済みまで年6分の割合による遅延損害金の支払を求める事案

**判 旨
(要旨)**

前記第2の1（前提となる事実）及び前記1で認定した事実によると、本件賃貸借契約は、平成21年1月15日に口頭の合意により更新され、平成24年1月15日に[借地借家法26条1項](#)に基づいて法定更新され、その期間について定めがないものとなったほかは従前の契約と同一の条件で存続しているといえることができる。

被告は、法定更新の場合には、更新料の支払義務がないと主張するので、この点について検討する。

本件賃貸借契約に係る契約書においては、第一条において、賃貸借期間について「本件契約の賃貸借期間は、平成18年1月16日から平成21年1月15日までの満3年間とする。但し、期間満了に際し、必要があれば甲乙（判決注：甲は亡B、乙は被告代表者である。）協議の上、本件契約を更新することができる。尚、更新料は新賃料の1.5ヶ月とする。」と定めている（甲1）。

この定めは、更新契約が締結された場合に更新料が発生することを前提として、これを新賃料の1.5か月分とするものと解することができる。ところで、上記契約書中には、同条以外に更新料に関する定めはなく、更新料に限らず法定更新の場合を想定した定めは存在しない。

そうすると、亡Bと被告の間において、本件賃貸借契約が法定更新された場合に更新料を支払うことが合意されていたとは認められないのであり、本件賃貸借契約が法定更新により期間の定めのないものとなったこととの均衡を考慮しても、被告は平成24年1月15日の法定更新に伴う更新料の支払義務を負わないというべきであり、原告の請求のうち同更新料の支払を求める部分は理由がない。