

高裁でも更新料無効の判断！ 賃貸経営に与える影響は？



先月（7月23日）京都地裁にて「更新料支払いや敷金・保証金の敷引特約を借主に強いるのは2001年に施行された消費者契約法に違反している」との更新料無効判決から早1ヶ月、先日（8月27日）大阪高裁にて（京都地裁とは別の訴訟）、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て、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ありました。裁判長は請求を退けた一審の京都地裁判決を変更し、約45万円の支払いを家主に命じる逆転判決を言い渡しました。家主側は上告する方針。

高裁は、「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、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出すことは困難」と指摘し、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2001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ました。また、家主が返還拒否した敷金約5万円も支払対象としました。

消費者庁の設立など消費者保護の動きが進む中、賃貸市場において消費者側から更新料を含め、礼金、敷引等に対して厳しい視線が注がれることとなります。そして慣習は過去のものとなり、時代の要求に沿った借家人に納得のできる明瞭性のある契約内容が求められることとなるのではないのでしょうか。今後の行方が注目されます！

《更新料について》

更新料は、賃貸借契約が更新される時に借主から貸主に支払われる一時金で、法律上で規定されているわけではなく、戦後の住宅難で家主の立場が優位だった1950年代頃から地域によって広まり、慣習として定着したとされます。首都圏では通常、家賃の1ヶ月分を2年に1回支払うのが一般的。一方、大阪など更新料自体が存在しない地域もあります。

（株）日本都市鑑定は不動産全般に関するご相談にお答えしています

TEL. 03-5249-3821

希望しない

※このニュースレターのファックス発信を希望されないときはチェックを入れて当社宛に、FAXにてご一報ください。送信を一切中止させていただきます。