

更新料の今後 ～最高裁判決を受けて～

最高裁は7月15日、更新料特約が消費者契約法に照らして有効か無効かを争っていた上告審について、「更新料は有効」との判断を示しました。要旨は以下の2点です。

① 更新料の法的性質

更新料は、賃料と共に賃貸人の事業の収益の一部を構成するのが通常であり、その支払いにより賃借人は円満に物件の使用を継続することができることからすると、更新料は、一般的に、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ものと解するのが相当である。

② 消費者契約法10条との関係

上記①の通り更新料の支払いに経済的合理性がないとはいえない。また、一定の地域において、更新料が存することは公知であること等から、更新料条項が賃貸借契約書に記載され、賃借人と賃貸人との間に更新料の支払いに関する明確な合意が成立している場合に、両者の間に更新料条項に関する情報の質、量、交渉力について看過し得ないほどの格差は存しない。

したがって、更新料の額が賃料、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、本条項のいう信義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。

それでは、更新料は今後どのように変わっていくのでしょうか。弊社管理物件では、現在のところ更新料のある契約が大多数です。近時、契約前の重要事項説明のなかで更新料条項の十分な説明を行ない、借主様への事前のご理解を進めており、今のところ目立ったトラブルは見られません。しかしながら、注目を集めた今回の裁判で、借主様の関心が高まったことや、借り手市場で競争の激しい市況を勘案しますと、礼金や敷金を含めた一時金は、今後減少傾向に向かうものと思われます。当社では、今後、契約条件をめぐる紛争を未然に防ぐため、4年間入居した場合にかかる費用を1ヶ月分に換算して表示する、いわゆる「めやす賃料」の表示を導入して参ります。