



ユニ総合計画の グリーンレポート

1級建築士
不動産コンサルタント 秋山英樹

7月号

発行日2011年7月

「更新料は有効！最高裁判決ができました」

7月15日、最高裁が「更新料は有効」という、歴史的な判決を下しました。今年の3月24日には関西の賃貸住宅で多く使われている「敷引き方式」（入居者が支払った敷金・保証金の中から原状回復にかかる費用として補修内容にかかわらず退去時に一定額を差し引く特約）は有効という判決が出たばかりで、多くの家主さんや不動産業者の方はホッとしていることでしょう。

「更新料」が無効という判決が出た場合には、最悪10年間にさかのぼって返還請求が続出という指摘もされていたので、そうなれば全国で1兆円の返還となったかもしれないのです。そんなことになれば、サブリースで管理し更新料を取得している管理会社は、返還原資がなく倒産する会社も続出とも予想されていました。

平成13年に消費者契約法が施行されて以来、更新料無効の訴訟が行われており、これまでに高裁レベルでは、更新料が有効1件、無効2件と判断が分かれています。その3件について今回最高裁で統一判断となり判決が下ったのです。

そもそも更新料については、法的根拠はなく、一般慣習としてとらえられています。その性格として今回の最高裁判決では、

①「更新料は賃料の補充ないし前払い、賃貸契約を継続するための対価などの性格」であり、

②「1～2年契約で更新料約2か月分は高額すぎるとはいえない」、

さらに消費者契約法から照らし合わせても

③「契約書に具体的に記載された内容で納得の上契約しており、家主・借家人の情報の質や交渉力に格差はない」ことから消費者契約法でいわれる一方的に借家人に不利になるとはいえないとし、

④「これまで慣習として更新料の支払いが行われている事実において、その存在と意義は認められる」とされました。

今回の判決は、お互いに納得して契約した内容は有効であるといった、きわめて常識的な判決だと識者からも声が上がっています。

これまで借地借家法で賃借人に不利な条項は無効だとされてきましたが、高額でない更新料については賃借人にとって不利とはいえないとされたのです。借地・借家人保護ばかりが目立つ借地借家問題でしたが、今回の判

決は家主にとっては大きな快挙といえるでしょう。

最近の最高裁の判決は、交わした契約は守るべきだという判決が多く、敷引き方式の有効判決も同様の流れだといわれています。

しかし、更新料が賃料の一部なら、2009年10月より、日本賃貸住宅管理協会（日管協）の会員店舗を中心に行われている、4年間住んだ場合の家主に支払う総額を48ヶ月で割ったものを「めやす賃料表示」として表示する表示方式が最も合理的だと考えられます。（「めやす賃料表示」についてはグリーンレポート2010年9月号を参照してください）。

更新料が賃料の前払い的な考え方なら、礼金として契約時に一時金を取ればよいのですが、現在のようない借り手市場では、賃料が高いと契約されないだけでなく、礼金など契約時の支払いが高額になると成約率は下がってしまいます。そのため、賃料を下げ、契約当初に支払われる一時金の礼金や敷金を少なくする方向にあるのが現在の実情です。

そのような時代では、賃料や一時金を補充するために、契約しやすい内容で契約を結び、まずは住ませてから更新時に礼金に代わる更新料を支払わせたほうが、家主にとっては収益を確保し易いといえます。それが今回の最高裁判決で有効とされたのです。1年契約で更新料2ヶ月程度までなら特別に高額ではないとされたため、最も一般的な2年契約で更新料1ヶ月という契約は問題なく有効です。

しかし、更新料の受授は需給バランスのうえで成り立っており、現在のようない借り手市場の時代では、更新料の慣習はなくなりつつあるといってもよいのではないのでしょうか。更新料という言い方であったなら、入居からみれば「2年間居たのだから、家主にとっては空室にならなかった分、得したはずだ。収支計画では5～10%程度の空室率、すなわち1～2か月分の空室を見込んでいるのだから、その分賃料戻しがあってもおかしくない」のではないのでしょうか。

ちなみにアメリカでは、更新時には長く住んでいてくれたということで、逆にボーナスを借主に渡すケースもあるといえます。入居者に長く居てもらいたいなら、賃料は下げずにサービスを濃くする方が今後最も家主にとって必要なことだと思います。