

## ＝消費生活相談員のための判例紹介＝

居住用建物の賃貸借契約において契約を更新する際に賃借人が賃貸人に対し支払うこととされている更新料支払条項が、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 条により無効とはならないとした不当判決。

最高裁判所 平成 23 年 7 月 15 日判決 平成 22 年（オ）第 863 号 平成 22 年（受）第 1066 号

弁護士 長野浩三（京都弁護士会） ほか

### 1 事案の内容

本件は、居住用の建物（マンション）賃貸借契約において、賃料月額 3 万 8000 円、更新期間 1 年間、更新料 7 万 6000 円（1 年当たり月額賃料の 2 か月分）とする事案において更新料支払条項が消費者契約法 10 条により無効であるかが争われた事案である。本件の更新料支払条項は、法定更新か合意更新かにかかわらず支払うべき旨が定められている。

### 2 判示内容（下線は筆者）

①「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 条は、…任意規定の適用による場合に比し、消費者の権利を制限し、又は消費者の義務を加重するものであることを定めるところ、ここにいう任意規定には、明文の規定のみならず、一般的な法理等も含まれると解するのが相当である。そして、賃貸借契約は、賃貸人が物件を賃借人に使用させることを約し、賃借人がこれに対して賃料を支払うことを約することによって効力を生ずる（民法 601 条）のであるから、更新料条項は、一般的には賃貸借契約の要素を構成しない債務を特約により賃借人に負わせるという意味において、任意規定の適用による場合に比し、消費者である賃借人の義務を加重するものに当たるといふべきである。」

③「当該条項が信義則に反して消費者の利益を一方的に害するものであるか否かは、消費者契約法の趣旨、目的（同法 1 条参照）に照らし、当該条項の性質、契約が成立するに至った経緯、消費者と事業者との間に存する情報の質及び量並びに交渉力の格差その他諸般の事情を総合考量して判断されるべきである。」

④「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、

…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ともできない。」

⑤「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。」

⑥「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。」

### 3 評価

#### (1) 評価できる点

① 消費者契約法 10 条前段要件につき、上記 2 ②のとおり、「任意規定には、明文の規定のみならず、一般的な法理等も含まれると解するのが相当」とした点については、従前、同要件につき民法、商法に明文の規定がある場合に限られるとする学説があったため、明確にこれを否定した点は評価できる。

② 上記 2 ③のとおり、同条後段要件の判断につき、

「消費者契約法の趣旨、目的に照らし」判断すべきとする点も評価できる。

## (2) 不当な点

① しかし、全体としては、この判決は、消費者契約法の趣旨、目的を正しく理解し、適用したとはいえない。

情報の質及び量並びに交渉力の格差（消費者契約法1条）がある消費者と事業者との間で締結される契約（消費者契約）においては、消費者が不当な内容の合意をさせられている可能性があるため、民法のように、合意がなされていることをもって原則有効と考えることはできない。裁判所は、合意があっても、その内容が不当かどうかを審査し、内容が不当であれば積極的に当該合意を無効と判断しなければならない（同法1条）。この点、上記2④では、消費者と事業者の格差の有無につき、明確な合意がある場合には格差はないとしているが、同法1条が定めるとおり、消費者と事業者の情報・交渉力の「格差」はあるのであり、だからこそ不当であっても合意がなされる。よって、内容の不当性が審査されなければならないのに、これをせず、「合意があるから格差がない、だから有効（合理的）」とするのは論理が逆であって、消費者契約法の理念や同法が裁判所に託した不当条項審査の役割を全く理解しないものである。

② 法的性質に関する認定が理由無し、言い切りで説得力が全くない

「更新料」が何か（＝更新料の法的性質）については、これまで下級審で極めて緻密に議論されてきた。そして、法的性質については無効説（法的性質につき不合理）が下級審では優勢であった。有効とする判決は、その法的性質につき、賃料であるとか（京都地判平成20年1月30日判時2015号94頁）、権利設定の対価の補充であるとか（大阪高判平成21年10月29日金融法務事情1887号130頁）、認定は一定しなかった（このこと自体が法的性質の議論が後付けの議論であることを示している）。このように法的性質について大議論になっているにも関わらず、上記2①は、十分な理由もつけず、言い切っているのみである。月額賃料とは別に「更新料」で賃料を取得する必要性は全くないこと、中途解約での精算がないことからすれば「賃料」でないことは明らかである。また、賃貸用物件においては「正当事由」が認められることはないことからすれば、更新の対価とすることは不合理である。これら、賃料・更新の対価でないとする下級審での議論に一切ふれていないことは最高裁としての責任放棄と言っても過言ではない。むしろ、合理的に判断すれば、上記2①が認定する法的性質は認められないというべきであ

る。

③更新料のこれまでの扱いを有効性を基礎づける事由としてあげるの是不合理

上記2④は、更新料の有効性を基礎づける事由として、更新料のこれまでの扱いをあげるが、これまで行われてきたということは有効性を基礎づける理由にはならない。このような論理がまかり通れば、社会で実施されている不当条項については、すべて有効となりかねず、消費者契約法に基づく不当条項審査はおよそなくなってしまう。

④1年更新で月額賃料2か月分以上の更新料を高額でないとする異常な感覚

上記2⑤は、更新料の額が高額な場合は無効となりうるとの判断なのであるが、同2⑥では1年の更新期間で月額賃料2ヶ月分の更新料を高額でない認定している。しかし、1年の更新期間で月額賃料2か月の更新料が異常に高額であるのは関東地域での更新料が2年更新期間で月額賃料1か月分程度の更新料が設定されていることが一般的であることから明らかである。

⑤借地借家法の検討も十分せず同法上も有効としているのは不当

上記2⑥は、消費者契約法とは別の法律である借地借家法上の検討を全くせず、法定更新と正面から抵触すると思われる更新料につき、借地借家法30条にも反しないと切り切っているのは極めて雑で到底論理的であるともいえない。

## 4 この判決はいつまでも維持されないだろう

敷引や更新料に関しては、敷引や更新料というのが合理的なものであるのかといった点に関し多大な疑問がある。合理的根拠のない支払約束は貸貸人が借借人の無知に乗じて不当な搾取をしているといえる。下級審レベルでは、敷引特約や更新料特約に合理性がない（無効である）という判断が多数を占めていた。しかるに、最高裁判所が、これまで下級審レベルで積み上げられてきた裁判例とは全く逆の判断を下したのは、最高裁判所がこれらが無効と判断することによる社会的な混乱を避けたものと考えられる。しかし、裁判所がこのようないわば政治的判断をして本来の司法判断を放棄したとすれば、裁判所の自殺行為である。

法的正当性、時代的正当性がない判決は、仮にそれが最高裁判所の判決であったとしても近いうちに間違いなく変更される運命にある。本件を担当した京都敷金・保証金弁護団では、しかるべき時期（最高裁判所裁判官がある程度替わった時期）に、判例変更を求めるたたかいを予定している。

〔裁判所HP、金融・商事判例1372号7頁所収〕