

貸主更新料

弁護団



ニュース NEWS

No.8

2011年10月11日発行

http://www.koushinryou.net/

最高裁更新料有効判決の獲得成果

貸主更新料弁護団代表 田中 伸



弁護士 田中 伸

1. 最高裁更新料有効判決

平成23年7月15日、最高裁第二小法廷は、更新料原則有効の判決をくだし、その係属していた3つの訴訟事件について、すべての事件で借主側の更新料返還請求を否定し、2つの訴訟事件については、借主が更新料未払いをしていたのに対して支払いを命じました。この最高裁判決により、更新料裁判は決着し、更新料は原則として消費者契約法10条に違反せず適法・有効であることが確定しました。この最高裁判決が出るまで、最初の更新料裁判の提訴から約4年3ヶ月の月日が経過しています。貸主側にとっては、長く苦しい裁判闘争でした。

2. 京都更新料裁判の始まり

平成19年4月、京都敷金・保証金弁護団が組織的に取り組んで、更新料条項が消費者契約法10条に違反すると

して右京簡易裁判所に提訴したのが、京都更新料裁判の始まりでした。すぐに右京簡易裁判所から京都地方裁判所に移送され、本格的な裁判闘争となりました。京都敷金・保証金弁護団は、消費者問題として更新料問題を捉え、借主を代理して、次々と更新料裁判を京都地裁に提訴してきました。

貸主側は、最初の提訴時である平成19年4月にはまだ弁護団を組織していませんでした。しかしながら、建物賃貸借契約には、借主だけでなく、借主・貸主の両当事者が存在するのであり、行き過ぎた消費者運動に対抗する貸主の立場からの運動及び弁護活動の必要性も痛感されました。そのため貸主側としては、貸主側の運動組織として、更新料問題を考える会を組織し、弁護団としては貸主更新料弁護団を結成しました。

3. 更新料裁判の貸主側の苦境

平成23年7月15日の最高裁判決が出るまで、累計約40件の更新料裁判が京都地裁（1件は大津地裁）に提起され

ました。そのうち貸主更新料弁護団が把握している分だけでも18件について、京都地裁、大津地裁、大阪高裁で判決がなされました。判決結果は、更新料有効としたものが6件、更新料無効としたものが12件であり、貸主側の勝訴率は3割3分3厘といった状況でした。特に、平成21年7月、8月、9月においては、5件の更新料無効判決が出され、貸主側としては追い込まれた状況が続いていました。最高裁はそのような状況下で、地裁・高裁の更新料無効の判断に捉われることなく、最高裁の良識を示し、更新料有効の判決をくだしました。

4. 今回の最高裁判決の要点

最高裁平成23年7月15日更新料有効判決で、最高裁が更新料原則有効と判断した最大の論拠は、更新料条項が特約される契約実態において、問題とすべき情報力・交渉力の格差はなく、当事者の自由意思により契約がなされているという点だと思います。言い換えれば、消費者側借主は自由意思により更新料条項を選択しているのであり、そこに消費者被害は発生していないということです。更新料は40年も前から存在し、今なお日本全国で1000万契約以上用いられており、もし更新料条項に問題があるなら、それだけ多くの当事者が更新料条項を含んだ契約

を締結するはずありません。更新料条項が消費者契約法10条に違反することとして更新料条項を返還請求することは、契約上自ら約束した義務の不履行であり、後付けの理屈による返還請求であり、許されないことは明らかです。平成23年7月15日の更新料を原則有効とした最高裁判決は、極めて常識的かつ良識的な判決だと評価できます。

5. 今回の最高裁判決の効果

最高裁の更新料有効判決により、更新料条項が、原則として消費者契約法10条に違反せず、適法・有効であることが確定しました。このことにより、借主による更新料返還請求が否定されました。もし、更新料条項が消費者契約法10条に違反するとされていたら、平成13年4月1日の消費者契約法の施行に遡って返還請求が認められることになり、大混乱の事態になることは確実でした。それだけに、今回の最高裁判決は、家主及び不動産関係者の方々に安心感を与えるものです。また、今回の最高裁判決により、更新料条項は適法・有効な契約モデルとして、今後の居住用建物賃貸借契約において用いて差し支えない契約条項であることが確認されました。さらに、消費者契約法10条の適用についても、無制限ではなく、とりわけ居住用不動産賃貸借契約では制限的に適用されることも明

示されました。

6. 今回の最高裁判決を 引き出したもの

今回の最高裁更新料有効判決により、貸主側は大きな成果を勝ち取ることができました。これもひとえに、家主の皆様、管理会社・仲介会社及び関係者の皆様の御支援・御指導の賜物と深く感謝し、御礼申し上げます次第です。皆さまの力添えがなければ、今回の判決は獲得できていません。

最高裁に対し、借手市場となっており、消費者＝借主が選択権を有するという現在の居住用不動産賃貸借契約の現場の実情を正確に伝えることが必要でした。更新料問題を考える会、貸主更新料弁護団では家主アンケートを実施し、平成22年9月、その集約結果をまとめ、472名の意見をパンフレットにして最高裁に提出しました。同アンケート結果では次のような貴重な実情を示す意見が多く表明されています。

「契約について疑問があれば、契約前におっしゃるべきであり、条件が整わなければ契約に至っていないのは当たり前。」

「現在は完全な借手市場であり、貸主が非常に弱い立場に置かれています。借主は十分に条件等を検討する機会があり、その上で納得して契約した以上、契約条項は当然守る義務があるはずです。」

「更新料返還につきまして、更新料は家賃の二環としてとらえておりましたので、今までに建物の補修、設備投資、建物管理、銀行への返済と使っておりまして。実際のところ、今までの分の更新料返還となつてきますと、マンション経営破綻となります。」

これらのアンケート結果は、契約現場からの真実の声として、今回の最高裁更新料有効判決に影響を与えたと考えられます。

また、更新料裁判を、法廷はもちろん、法廷以外でも、関係者の皆様に支えてもらいました。関係者の皆様に法廷傍聴に来てもらいましたし、各種集会・報告会・勉強会に参加いただきました。さらに、財政的にも、400名以上の方から資金カンパをしていただき、運動及び裁判闘争を支えてもらいました。

7. 結語

もし、消費者側からの更新料無効を主張する更新料返還請求の裁判に立ち向かうことなく全面屈服していたらどうなっていたことか、もし最高裁がなかったらと考えると背筋が寒くなります。消費者契約法10条の適用が拡大され、賃料以外の収入は一切認められず、また、過去の礼金・敷引・更新料等についても、消費者契約

法施行以降の受領分は返還請求させられることになっていたとも考えられます。ともあれ、最高裁は、行き過ぎた消費者運動に歯止めをかけ、消費者契約法の適正な制限的適用を示しました。また契約の自由についても尊重する判断を示しました。今回の最高裁更新料有効判決を、関係者の皆様とともに喜びたいと思います。

三 特集 「更新料」 弁護団所属弁護士の コメント

中野法律事務所



弁護士 中野 勝之

更新料貸主弁護団に関わり、京都地裁で最初に有効判決が出たのが平成20年1月30日。あれから3

※順不同。投稿順。

年半あまり。ここによつやく同じ結論に収斂しました。

私も、学生時代とその後数年間、賃貸マンションでお世話になりました。都合2回ほど更新料を支払いました。部屋を汚し、友人と遅くまで騒ぐなど、必ずしも家主の想定していた使用方法ではなかったと思われま。それにもかかわらず、快く更新に応じていただきました。その際賃料1か月分の更新料は、それまでの2年間の感謝(謝

罪?)と今後の使用に許諾をいただいたことへの対価として、当初の契約どおりに当然の如く支払いました。

それだけに、前記京都地裁有効判決後に下級審レベルで無効判決が多く出されたことには違和感を感じずにはいられませんでした。賃貸借契約は、さほど複雑な契約内容ではありません。借主からすると、物件を見た上で、どの時期に、どのくらいの金額を負担するかが契約時に明示されていれば、それを見越して契約を結ぶことができます。それにもかかわらず、更新料の法律上の性質が説明されていないとか、趣旨が不明などの理由で当初の契約どおりの出捐を拒むことが許されるのか。「約束は守られなければならない」——この当たり前の契約原理が破られることが許されてしまう—そんな思いで下級審判決を受けとめていました。

家主は、空いた土地を活用し、国民生活の基盤となるべき住環境を提供することで社会に貢献しています。このような公的役割をも担っている家主には、様々なリスクが存します。マンションともなれば不特定多数の借借人に物件を貸すため、私の場合がそうであったように、必ずしも家主の想定どお

りに使用するとは限りません。そのため、賃借中もさることながら退去後に必要以上に修繕が必要となることもあります。また、ただでさえ空室率が高い状況が続く昨今、学生街の物件であれば、年度途中の退去は、翌年の入学時まで空室になってしまうことも少なくありません。さらに、借地借家法の制限のもと、賃料滞納等が続ける悪質な賃借人に対して容易には退去させることができない現実もあります。

このように様々なリスクを抱えている家主が、賃貸物件からどのように対価を得て、投下資本の回収及び維持・修繕費用の確保を図っていくのか、これには周辺の物件との兼ね合いのもと、各種の工夫を要します。家主はボランティアではありません。必要以上に自らの財産を抛出してまで賃貸物件を維持する必要はありません。その意味で、家主が経営上の工夫をすることが認められて然るべきです。

以上のような観点から、今般の最高裁判決が、いずれも、「更新料の支払にはおよそ経済的合理性がないなど」といっことはできない」と判示し、更新料は原則有効であり、家主が対価をいかに徴収する

かについて経営の自由が認められたことは評価されるべきです。

もつとも、今も下級審では更新料裁判が続いています。対価の徴収方法やその費目に疑問があるとする立場の問題意識にも真摯に目を向けるべきだと思います。次のような点には注意をすべきです。

まず、最高裁も指摘するところ、「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すぎない」などの「特段の事情」があれば、消費者契約法10条に該当する可能性が残されています。よって、更新料の額については高額すぎではないけません。

次に、本件ではいずれも、更新料の額や支払時期が契約締結段階から明確にされていた事案であることにも注意すべきです。重要事項の説明段階から、使用収益の対価として、いつ、いくら負担する必要があるかについて、顧客に丁寧に説明し、理解を得る工夫もしなければいけません。

いずれにせよ、適正かつ明確な内容で、契約当初から結んでいたものあれば無効に問われないことが明らかとなりました。今般の最高裁判決をふまえ、円滑な経済活

動が保護され、公正な賃貸借関係が構築されることを望む次第です。

◆ ◆ ◆
谷口総合法律事務所



弁護士 谷口 直大

平成23年7月15日、最高裁にて、更新料を原則有効とする判決が言い渡されました。平成19年4月の初提訴以来、約4年半にわたる裁判所発の混乱に終止符が打たれたことは、大変喜ばしく思うとともに、安堵しております。

また、この更新料を原則有効とした最高裁判決は、契約自由の原則を確認し、あたかも「消費者弱者」であり、消費者に有利な判断「正義」であるかのようなステレオタイプで偏った部の法解釈論に歯止めをかけ、原則論に対して安易な修正をかけることに警鐘を鳴

らした点で、大変大きな意義をもつものであったと考えています。

裁判は、現実社会に生じた事件の個別具体的な解決を直接の目的とするという性質上、どうしても、目の前の被害の救済だけに心を奪われてしまいがちです。しかしながら、一方で、法律は、あくまで一般的抽象的な社会ルールです。仮に、その法解釈によって特定の事件の解決は果たされたとしても、その法解釈は必然的に一般化され、他の同種事例、ひいては社会全体に直接・間接の影響を与えます。更新料事件の解決の過程で出された複数の更新料無効判決は、これが悪い方向に働いてしまったものであったと思います。

司法の役割は、個別の事件解決を通して、社会全体を正しい方向へリードすることにあると考えます。更新料事件を教訓に、司法を担う一人の法曹として、目の前の事件の解決だけに拘泥することなく、その奥にある司法の役割と影響力を常に念頭に置きながら、今後とも、弁護士活動を継続していきたいと考えております。



藤井正大法律事務所



弁護士 小町 崇幸

私が更新料弁護士団に加入させて頂いた平成22年初頭には、既に大阪高裁で有効無効双方複数の判決が出され、京都地裁への集団提訴もなされた時期でした。私は、主に、集団提訴の各事件に対する反論書面の作成に携わらせて頂きました。多岐にわたる論点の緻密なバリエーションを失うことのないよう、かつ、裁判官に有効判決を書くための素材を分かりやすく提供できるよう、心がけて作成しました。

この度、最高裁判所で更新料全面有効判決が下されました。これまでの理論的闘争の成果であることは言うまでもありません。また同時に、社会がこれまでに培ってきた社会的秩序の正当性が確認されたという二面もあります。

もしも、更新料無効判決が下されたらと仮定すると、貸主は多額の返還債務を負うこととなります。

田中伸法律事務所



弁護士 吉川 和明

倒産してしまうケースもあるでしょう。他方、以降の賃料収受の方法としては、更新料分を月額賃料に等割して上乗せすることになりましょう。これは何ら違法性のないことです。つまり、貸主はこれまでと同額の収入を何の違法性もなく得ることが出来るのです。そうであるならば、無効とされた場合に返還される多額の更新料は、真に違法であったとはいえないでしょう。それにもかかわらず、倒産も招きかねないような混乱を社会にもたらすことになってしまっています。

◆ ◆ ◆
 今般の有効判決は、こうした無用な社会的混乱を回避したという意義があります。判決文でも、一定の地域では更新料の授受があたりまえとされてきたこと、裁判所の和解手続きにおいても無効とされることなく運用されてきたことに言及がされています。これまでに培われてきた社会的秩序の正当性が確認され、これが維持されたと評価することが出来るのではないのでしょうか。

1. はじめに

平成23年7月15日、最高裁において更新料特約は原則として有効との判決が出され、長き戦いについてのピリオドが打たれました。最高裁更新料有効判決の内容は、様々な機会に説明があり、よくご存知の方も多いと思いますが、この機会に、最高裁平成23年3月24日及び同年7月12日の敷引特約有効判決と合わせ、あくまでも私見として、以下に「更新料特約と敷引特約の性質と無効の判断基準について」簡単に述べてみたいと思います。

2. 更新料特約と敷引特約の特質

敷引特約は、契約締結時に合意し、退去時に敷金から一度だけ控除される一時金支払の特約です。これに対し、更新料特約も契約締結時に合意されますが、契約期間

を更新するたびに支払う特約です。

とすれば、敷引特約と更新料特約の有効・無効が、果たして同じ基準により判断されるのかという疑問は、誰しもが持つところだと思います。

そして、この2つの特約の有効性が単一の基準により判断されたというよりも、それぞれの特約の性質に応じた判断基準が最高裁により立てられているのではないかと考えるのが素直だと思えます。

3. 最高裁の消費者契約法10条該当性判断基準

そこで、敷引特約及び更新料特約を有効とする上記判例をみますと、最高裁は、「賃貸人と賃借人との間に存する情報の質及び量並びに交渉力の格差を背景に、賃借人が一方的に不利益な負担を余儀なくされたものとみるべき場合」(最判平成23年3月24日判決)には、消費者契約が消費者契約法10条により無効となるという、消費者契約一般に妥当する規範を定立した上で、以下のように、敷引金及び更新料のそれぞれの性質に応じた判断基準を示していることと考えることができるのではないかと考えます。

最高裁は、居住用建物賃貸借契

約における敷引特約は、別段の合意がなければ「通常損耗等の補修費用を賃借人に負担させる趣旨を含むもの」であり、敷引金の額が敷引特約の趣旨からみて高額に過ぎる場合に、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場合が多く、その場合には、当該賃料が近傍同種の建物の賃料相場に比して大幅に低額であるなど「特段の事情」のない限り無効となるとしています。

これに対し更新料は、「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」であり、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「特段の事情」がない限り、信義則に反して消費者の利益を害するものには当たらない、無効とはならないとしています。

このように、最高裁は、敷引特約では、「高額に過ぎる場合」には、「特段の事情」がない限り無効となるとしています。更新料特約では、「高額に過ぎること」は、無効とすべき「特段の事情」の一つとしています。最高裁は、明らかに、「特段の事情」について使い分けしています。

そうであれば、敷引特約と更新

料特約について、それぞれの性質に応じた判断基準を定立したとみることが出来るのではないのでしょうか。

4. 最後に

以上のような違いが、居住用建物賃貸借におけるその他の賃借人負担の特約に対してどれだけ影響するのかが明らかではありません。ただ、特約の有効性を判断する上での二応の指針が示されたといえると思えます。

今後は、契約内容をできるだけ分かりやすいものとするを前提に、特約に基づいて賃借人から支払われる月額賃料以外の金員について、敷引特約型か、更新料特約型かで、分けて考えることもできるのではないかと思います。

いずれにしても、上記判例は、最高裁が、消費者契約全般について、あまりに偏った過剰なまでの消費者保護の主張は、大多数の正常な取引に対する過度の制約となり取引社会を機能不全に陥れること、それが法の正しい解釈・適用の結果ではあり得ないことを示し、行き過ぎた消費者保護運動に対する警笛を鳴らした重要なものといえます。

このような判決に関わることができたことを幸に思います。

弁護士法人佐渡春樹
法律事務所



弁護士 玉岡 健佑

更新料を支払う必要はあるか？
答えは「ある」です。貸借契約において、更新料条項は一見して分かるように支払うべき金銭として明記されています。これを事後的に「支払うべきお金だとは思わなかった（知らなかった）」という主張を許容することは、正しい消費者保護ではないとお墨付きを得たのです。

更新料弁護士は、消費者保護という美辞麗句のもとに不当な支払拒絶を許さないため、ひいては市民社会の大原則である私的自治を保護するために、何度も弁護士会議を開き戦ってきました。その中で、私は「当たり前の価値を当たり前のものだ」と主張立証することの難しさを学びました。それにはいくつも要因があると思います。従前から見直されることなく

記載されたままの条項が誤解を与えてしまつ危険性がそのつの要因になっているのではないかと考えています。

より良い貸借契約条項の構築は、賃借人のみならず、貸借人の皆さまにとっても必要不可欠です。この裁判を期に、契約条項の点検を行い、より「層洗練された契約条項が広がっていくことを願っています。

田中伸法律事務所



弁護士 南 昌宏

1. はじめに

最高裁判所は、貸借契約における敷引条項、更新料条項について原則として有効との判断をしました。下級審において、多くの無効判決が出されていた中で有効判決であり、最高裁判所が終審裁判所でよかつたと思える判決でし

た。

最高裁判所の正門前にて、「全面勝訴」の垂幕を掲げさせていただけののは、弁護士人生に残る出来事だと思えます。

2. 更新料条項無効主張への疑問

私が貸主更新料弁護士に加入したのは、平成22年12月半ばのことです。当時、下級審では、更新料条項を無効とする判決が相次いでおり、更新料には対価性がなく、家主が情報力・交渉力の格差を利用して、借主に押しつけたものであるとの判断がされていました。

しかし、その判断に対して、私は疑問を感じざるを得ませんでした。更新料は契約時において、明示されていた料金であり、料金を後になって支払わないとすることが正当であるとは思えなかつたからです。

確かに消費者を保護すべき場面もあるでしょう。しかし、現在の貸借市場は借り手市場であり、借主は、契約前に、物件を見て、料金を見ることができ、そのうえで、契約内容が気に入らなければ、契約をやめ、違う物件を選択することも十分に可能です。貸借契約締結の場面において、借主がど

うしても「その」物件を借りなければならぬ事情はないのであって、いわゆるサラ金での借金や大学入学時の授業料の前払いの場面とは異なり、借主には選択の自由が保障されています。借主は自由な選択の結果、更新料を支払うことを承諾しています。

この観点からすれば、更新料条項による消費者被害は存在しておらず、消費者を保護する必要はありません。

そうであるにもかかわらず、更新料を無効であると主張することは、契約を反故にする行為であつて、無責任な主張というべきではないでしょうか。このような無責任な主張は、いくら理論的には成り立つる主張だとしても到底容認できるものではないはずです。

しかし、現実には、私が無責任と考える主張がいくつもの下級審裁判所で認められていました。「どうしてこのような判決がなされるのだろうか。」

私が更新料弁護士に加入しようと考えたのは、こうした素朴な疑問からでした。

3. 法的性質論の迷路

更新料条項を無効とする主張の

柱は、法的性質が説明されておらず、更新料の法的性質が不明であるとの主張でした。しかし、これは理論的にありうるとしても現実的な主張なのでしょうか。日常的に生活していて、法的性質について正確に認識することが果たしてあるのでしょうか。電車を支払う時に、これは連送の請負契約に対して請負代金を支払っているのだと正確に法的性質を認識することが果たしてあるのでしょうか。そんなことはありません。日常生活において法的性質を認識することはほとんどありません。しかしながら、裁判においては、法的性質が説明されていないことが決定打となり、更新料無効判決が出されています。

今回の最高裁判決が出されるまでは、現実を無視した理論が横行していました。

現実的には、更新料条項は有効とされるべき条項であると考えていましたが、「現実の理論化」がこれほど困難であるとは考えてもいませんでした。最高裁判所での貸主側の弁論の際にも引用された「家主アンケート」は、弁護団の中では何回も参照されました。また、裁判所でこれまで更新料がど

のように扱われてきたかについて議論が交わされました。

最高裁判決では、現実の賃貸借市場、賃貸人と借借人の関係、慣習が重視されています。最高裁は、理論の迷路に迷うことなく、現実即ち判断をしたのであり、「さすが、最高裁」と思える判決でした。

4. 最高裁判所からのメッセージ

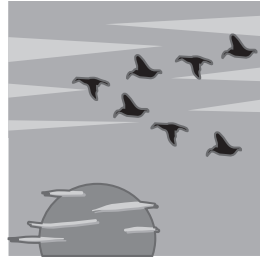
今回の最高裁判決は、契約自由の原則を重視した判決であるといわれています。これは、契約をした場合にはそれを守らなければならないということの意味するものであり、当事者からすれば、契約の締結に責任を負わせるものであるともいえます。

したがって、最高裁判所は、消費者の立場であっても、自立した社会人として責任を負うべきであるとの良識的な判断を下したといえます。

今回の判決は、更新料条項の有効無効の判断にとどまるものではなく、消費者運動、消費者契約法の解釈にも大きな影響を与えることになると考えられます。

今回の最高裁判決は、日本社会

は責任ある社会を目指すものであるとのメッセージであると私は考えます。この最高裁判決は、「責任ある社会への第一歩」ではないだろうかと思えます。



田中伸法律事務所



弁護士 上羽 利明

1. はじめに

更新料裁判最高裁有効判決を一言でいうならば、「マスコミを中心とした世論対当事者の声」の戦いであり、「当事者の声の勝利」であると考えられます。

2. 更新料論争

更新料裁判で最も争点となったのは、更新料の法的性質、すなわち「更新料は何のためのお金か？」ということでした。更新料の法的性質を明らかにするために、原告・被告双方から京都大学教授や前東京大学教授、前名古屋大学教授など多くの学者の意見書が複数出され大論争となりました。

消費者側弁護士は、法的性質を明らかにするために、京都大学の潮見佳男教授の意見書を提出し、意見書の意見が正当であることを裏付ける資料として、多数の新聞記事を取り上げ、マスコミによる世論（以下「マスコミ世論」といいます。）が支持しているとの論陣を張ってきました。

他方、家主側弁護士は、京都大学の山本豊教授の意見書に加え、東京大学出身の落合誠一教授、加藤雅信教授の意見書を提出しました。また、意見書が正当であることを裏付ける資料として、家主の方々から実際に更新料が何のためのお金かというアンケートをとり、現地に行つて実際にマンションを見

て写真を撮り、実際の入居者の立場になって考え、また、打合せの度に家主・管理会社・仲介会社の方々から入居に至るまでの当事者の交渉経緯をお聞きし、さらに鑑定意見書も提出し、あらゆる手段を用いて裁判所に対し「当事者の声を届ける」という手法をとりました。家主側弁護士がこのような方法を取ったのは、消費者側とは異なり、家主側に有利な新聞記事が無かったことにもよります。

このように、消費者側がマスコミ世論の支持を受けた華麗な戦い方をしたのに対し、家主側は足で稼いで資料を集めるという戦いを行いました。サッカーに例えれば、消費者側が恵まれた体格とテクニクを生かした欧州代表であったのに対し、家主側は相手の2倍走つてボールに食らい付く泥臭い日本代表でありました。

3. 最高裁判所の判断

各弁護団の攻防の末、最高裁判所は、更新料の性質を「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」と判断し、さらに「経済的合理性がないとは

いえない」「一定の地域において、期間満了の際、借借人が賃貸人に対し更新料の支払をする例が公知である。」ことから「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ができない。」とし、家主側の主張を採用しました。

最高裁がこのような判断をしたのには、更新料の法的性質が理屈として美しく説明できるか否かということやマスコミ世論がどう考えているかということより、当事者が更新料について実際にどのような認識をもっているか、どのような運用をされているのかといった生の事実を重視したことによりです。まさに、「当事者の声の勝利」でした。

4. 声を上げる事・声を届けることが勝利につながる

ここで、私が述べたかったのは両弁護団の弁護活動の巧拙ではなく、どんなにマスコミ世論の支持を背景に理論武装された意見があつても、「当事者の声」に即していない主張は最高裁判所の前では通用しないということです。逆に、

マスコミ世論に反していても「当事者の声」に即した主張であれば、最高裁においては「正しい」と判断されるといわれています。

このようにいうと簡単に思えますが、マスコミ世論に反する主張は、たとえそれを正しいと信じたとしても、実際に主張を貫くためには莫大なコストがかかり、また風当たりの強さゆえに営業に支障も生じることから、そもそも「当事者の声」を上げることが自体非常に難しいことです。実際に、多くの家主の方が、マスコミ世論の風当たりの強さを前に戦うことを放棄させられ、更新料返還や不払いの容認を余儀なくされました。

その中で、今回のように「当事者の声」を勝利に導くことができたのは、家主・管理会社・仲介会社の方々がマスコミ世論を恐れずに「当事者の声」を上げたこと、弁護団として最高裁に「当事者の声」を届けることができたからで、いずれが欠けても今回の判決はなかったと思います。

5. 今後の抱負

今後も、更新料裁判のよう

マスコミ世論を味方にして実態と乖離した主張をする訴訟が提起されることはあると思います、私は、そういった訴訟に対しても、更新料裁判の経験の糧に、「当事者の声」を裁判所に届ける仕事をしていきたいと考えております。



弁護士法人たんご 法律事務所鳥丸事務所



弁護士 和田 敦史

最高裁は、更新料特約の有効性が争われていた3件の訴訟において、平成23年7月15日、同特約につき原則有効との判断を示しました。ご存じのとおり、更新料特約については、これまで下級審では複数の無効判決が出されており、最高裁での判断が注目を集めていました。私も、長年にわたり、貸主側で更新料訴訟に携わってきた

ので、最高裁判決の結論には安堵いたしました。同時に、今回の判決をふまえ、建物賃貸事業の今後の在り方について考え直す時期がきているのだという思いもあります。

消費者契約法が施行された平成14年以降、建物賃貸借契約においては、更新料のみならず、敷引き、礼金などの特約の有効性が問われ、多数の裁判が起されました。建物賃貸の分野においては、消費者契約法などができる以前から、長い期間、商慣習として定着した特約があり、その合理性について十分な検証がなされてこなかったことが、その背景にあることは否めません。

今回の裁判は、過去にすでに支払った更新料を返せという訴訟やすでに約束している更新料の不払い分を請求するという訴訟です。この中で、上記最高裁の判断は正当なものだと確信しておりますが、一方で、今後は、消費者の立場にも配慮し、わかりやすい契約の体系を作るより一層の努力をしていく必要があると思います。

建物賃貸事業は、決して楽なものではありません。賃料の滞納はもちろん賃借人の義務違反が明ら

かな場合にも、強制的に物件の返還を実現するためには、時間も費用もかかります。更新料、敷引き、礼金などの一時金は、賃貸人のこのようなリスクを補う機能を持つていたのも確かだと思います。

昨今、物件の過剰供給により空室率も上昇する中で、上記リスクに見合う収入の確保と消費者保護のための契約条件の透明化の調和を図ることは決して容易なことではありませんが、やはり今後には目を向けるとそこは避けては通れない問題だと思えます。

今回の最高裁判決で、貸主更新料弁護団としての活動は成果を得ることができましたが、これからは、その活動の中で経験し、これからの建物賃貸事業のために活用していくことが使命だと考えています。



九帆堂法律事務所



弁護士 久保原 和也

私は、首都圏で唯一の弁護団所属弁護士として、主として首都圏での情報提供活動をしてまいりました。その間、月に2回は京都に出張し弁護団会議に参加することを続けてきました。

貸主更新料弁護団では、皆さまから頂戴したカンパ等は、裁判をするための費用やパンフレットを作成するための費用等に使用させていただき、弁護士はほとんどボランティアで活動を続けてきました。

こと私がこのような活動が続けてきたのは、①消費者契約法の適切な運用に対する理論的な関心、②不動産賃貸業界の健全な発展に寄与したいとの熱意があったからです。そして、最高裁判決により一定の成果をあげることができ、ひとつの区切りを迎えました。

さて、当初は理論的な関心の方



が強かった私ですが、首都圏での多くの賃貸借契約書を目的とするうち、明らかに違法な契約条項が残っていたり、保険約款のような小さな字で読むことが困難な書式になつていたりするものが少なくなく、首都圏の賃貸業界全体の遅れに驚き、むしろ、不動産賃貸業界の健全な発展に寄与したいと強く考えるようになりました。このことが活動の原動力になっていたように思います。

しかし、今回の更新料裁判を通じて、首都圏の賃貸業界が改善されたかといえば、残念ながらあまり改善したとは思えません。多くの更新料裁判が京都を中心とする関西で争われていたため、「対岸の火事」のように受け止められ、「最高裁判決が出てから改善を考へる」との声が多いのが現実でした。特に中小の管理会社は、この更新料裁判の間、「何もなかった」会社が多かったように見受けられます。私も少し無念さを感じます。

このように、「最高裁判決が出てから改善を考へる」との声が多かったのですが、さあよいよ最高裁判決が出てみると、今は逆に、「改善しなくてはよくなった」「今まで通りよりも」との風潮に多くの

会社が変わりつつあるように感じます。

賃貸経営に無縁の弁護士である私が、事務所経営をも顧みず、賃貸業界のために精一杯活動してきたのは、「更新料」という貸主の収入を確保するだけのためではありません。

賃貸業界は、更新料返還の恐怖からは救われました。しかし、貸主との平等な当事者関係に立つ安定した賃貸経営をしていくためには、時代遅れの借地借家法を改正しなければなりません。賃料滞納に対する簡易な訴訟制度の創設も求めていくべきです。

最後になりましたが、貸主の皆様方に対しては、最高裁判決について、改めてお祝いを申し上げます。

そして私は、更新料裁判を通じて貸主側で活動してきましたが、ここで息つくのが、より貸主の権利が保護されるよう活動を継続するのか、何にモチベーションを求めたのか、今はもう少し考えてみたいと思います。



あしだ総合法律事務所



弁護士 伊藤 知之



弁護士 四方 奨



弁護士 萩原 経

長きに渡った更新料裁判ですが、最高裁判所において正当な判断がなされたことにより、大きな区切りを迎えることができたことを、大変うれしく思います。

我々は、更新料弁護士の中でも比較的多数の事件に関与し、積極的に活動してまいりました。とりわけ伊藤は、弁護団の事務局長として、当初から田中伸団長のサ

ポート役を仰せつかり、更新料が有効であるという結論を導くべく、尽力してきました。皆様のご支援・ご協力を得て、更新料の有効判決が得られたことで、我々の努力も報われた気持ちであります。

今回の最高裁判所の判決は、貸主と借主の間で、借主が更新料を支払うという合意が明確に成立している場合（これを認めるときの手掛かりが、契約書にはつきりと更新料の支払義務があることが書かれているかどうかです）には、基本的に、借主は更新料を支払わなければならないというものです。払うと約束したものは払わなければならない、という基本に立ち返った、ごく正当な判断といえるでしょう。

最高裁判所の判断が下されたことにより、法的には、更新料は原則有効であるということと決着がつかしました。もっとも、法的に有効・無効という単純な二分法の議論と、ビジネスとして更新料を設定することの妥当性に関する議論には、若干の距離があるとも考えられます。賃貸借契約の中で更新料をどのように扱っていくかは、法律の世界から、再び貸主がビジネスとして判断する世界へ戻ってきた

といっております。

平成21年7月23日の京都地方裁判所の判決以降、更新料無効判決が相次ぎ、貸主の皆様には大変なご心配をおかけいたしました。そのような状況の中で、更新料の有効性を信じてご支援・ご協力くださった方々、我々の活動を見守ってくださった方々に、心からお礼申し上げます。

ありがとうございました。

◆編集後記

弁護士 今回は、更新料有効判決を得た弁護団所属弁護士のコメントを特集しました。もちろん、更新料を有効だと考え、健全な賃貸業の発展のために活動している点は共通するのですが、多様な個性を持つ弁護士の集まりだということを改めて感じていただけたと思います。

更新料有効判決を得るための闘いを通じて、賃貸業関係者が団結して活動してきました。最高裁判決という成果を得て、一応の区切りを迎えましたが、ここでの団結を解いてはもったいないようにも感じます。読者の皆様方お一人お一人今後の活動についてのご検討をお願いし、弁護士ニュースも一応の区切りとさせていただきます。