

貸主更新料弁護団の平成20年1月30日京都地方裁判所判決を受けての声明

貸主更新料弁護団

- (1) 平成20年1月30日京都地方裁判所判決(以下「本判決」という)は、すでに5回にわたって支払った更新料の返還請求という非常識な訴えに対し、原告・被告間で契約条項でもって合意、約束された更新料条項は適法・有効であり、契約合意をして居住し、更新をして支払ったものの返還は認められないとした、正当かつ常識的な判決である。
- (2) 本判決は、更新料が賃料の補充の性質を有し、また賃借権強化の対価の性質も併せ持つことを述べ、本件更新料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ないことから、消費者契約法違反でないことを明快に判示しており、説得力のある判決である。
- (3) 賃貸借契約においては、借主・貸主双方が契約当事者であり、借主の立場だけでなく、貸主の立場をも配慮した判断が必要であるところ、本判決は、更新料につき双方の立場を考慮し、借主の保護だけに捉われず、契約当事者の一方に偏することなく判断をなしたもので、公正な判決である。
- (4) 更新料は、重要事項説明書等で契約前に借主に対してその条件が提示・説明されているのであり、その条件を受け入れて契約及び賃貸借を継続した後に支払いを拒否又は返還請求をすることは、契約の相手方に対する一方的不履行行為であり、契約の信義に反する行為で認められるべき行為ではない。更新料に応じられないなら、契約締結前にその意思を表示すべきである。本判決は、当事者間で約束された契約についての履行義務という当然の基本原則を宣言したものである。
- (5) 更新料の適法性・有効性について、一部の消費者から疑問が提示されていたが、本判決は更新料の適法性・有効性をその法的性質、当事者の合意等から明確に肯定し、原告＝借主側の更新料返還請求を排斥しており、借主側からの更新料返還請求が不当な請求であることが明らかとなっている。
- (6) 本判決は、更新料を適法・有効とするもので、更新料が消費者契約法に違反せず、適法・有効であることを判示した平成17年10月東京地方裁判所判決、平成18年8月明石簡易裁判所判決の流れを定着・加速させるものである。
- (7) 原告＝借主側は本判決に対して控訴したが、被告＝貸主側・同弁護団は信義に反する不当請求である更新料返還請求訴訟をはねのけ、控訴審、上告審において粘り強く、かつ徹底的に更新料の適法性・有効性を明らかにしていく活動を継続していく。
- (8) また、貸主側・同弁護団は、一部消費者側からの攻撃が予想されている礼金・共益費等に対する消費者契約法の不当拡大適用の主張に対しても、礼金・共益費等の正当性を明らかにするための活動を展開していく。
- (9) さらに貸主側・同弁護団は、契約自由の原則、私的自治の確保、契約の誠実な履行を求め、今後更に適正・公正な賃貸借関係の確立を目指して全力を尽くして活動していく。