

平成 20 年 9 月 1 日

貸 主 各 位
不動産関係者 各 位

更新料裁判支援及び資金カンパのお願い

更新料問題を考える会 会 長 長 田 修
貸主更新料弁護団 代表 弁護士 田 中 伸

私達は、建物賃貸借の更新料問題に取り組んで活動をしています。

更新料は、全国的に、また古くから、その支払い約束・徴収がなされてきました。ところが、消費者運動の時流により、平成 19 年 4 月 13 日、更新料返還訴訟が京都簡易裁判所に提訴されました。

同訴訟では、

1. 更新料は、公序良俗違反又は消費者契約法 10 条違反である
2. 従って、既払いの更新料 5 回分を返還せよ

との主張がなされています。

この裁判は、更新料特約を違法とするだけでなく、過去の既払分も遡って返還請求するものです。更新料の支払約束をして、賃貸借契約をしておきながら、後日になってその効力を否定するもので、契約上の信義に反する訴訟です。

更新料は、賃料の補充及び更新の対価として法律上正当であり、世間でも、広く古くからその約束、支払いがなされてきたものです。さらに、貸主としては、受領した更新料は、収入として、経費の支払い、税金の支払い等にすでに使用しているものです。それを遡って返還請求を受けることは、経済的にも死活問題です。

現在、消費者の一部から主張されている更新料の否定は、民法・消費者契約法の不当拡大適用であり、到底認められるものではありません。

私達は、現在の消費者保護の流れの中でも、間違っていることは間違っていると声を上げていく必要があると考えています。私達は、更新料の正当性を裁判の場で堂々と主張し、勝訴することを決意しています。

本件訴訟では、平成 20 年 1 月 30 日京都地方裁判所において、更新料有効・借主請求の全面棄却・貸主の全面勝訴の判決が出ています。借主側が控訴したため、現在、大阪高等裁判所に係属中です。今後、更新料裁判は、他の訴訟も含めて活発化することが予想されます。

更新料の正当性が認められるよう、貸主の皆様及び関係者の皆様に対して、裁判傍聴・集会参加等の本件裁判支援をお願いする次第です。

また、私達は、本件訴訟だけでなく、更新料問題を貸主の権利問題として取り組んでいく必要があると考え、その運動を展開していく所存であり、そのための資金援助もお願いする次第です。

どうかよろしくお願い致します。