

平成21年3月27日判決言渡 同日原本領収 裁判所書記官

平成20年(ワ)第525号 更新料返還等請求事件

口頭弁論終結日 平成21年1月28日

判 決

原 告

同訴訟代理人弁護士

増 田 尚

被 告

同訴訟代理人弁護士

同

同

田 中 伸

和 田 敦 史

吉 川 和 明

主 文

- 1 原告の請求を棄却する。
- 2 訴訟費用は原告の負担とする。

事 実 及 び 理 由

第1 請求

被告は、原告に対し、26万円及びうち10万4000円に対する平成14年11月23日から、うち10万4000円に対する平成16年11月27日から、うち5万2000円に対する平成18年10月21日から各支払済みまで年5分の割合による金員を支払え。

第2 事案の概要

本件は、原告を賃借人、被告を賃貸人とする賃貸借契約を3度にわたり更新し、同契約上の更新料支払条項に基づき更新料を支払った原告が、被告に対し、更新料支払条項は消費者契約法（以下「法」という。）10条または民法90

条に反し無効であると主張し、不当利得（民法703条）に基づき、既払いの更新料合計26万円の支払いを求めるとともに、民法704条前段により、各更新時に支払った更新料に対する各更新料支払日の翌日から支払済みまで民法所定の年5分の割合による利息の支払を求めた事案である。

1 争いのない事実等（末尾に証拠の掲記のない事実は当事者間に争いがない。）

(1) 原告は、個人であり、被告は、事業として不動産の賃貸借契約の当事者となっている者である。

(2) 原告は、平成12年11月26日、被告との間で、
（以下「本件建物」という。）を次の約定により賃借する旨の契約を締結し（甲1、以下「本件賃貸借契約」という。）、そのころ本件建物の引渡しを受けた。

① 契約期間 平成12年12月1日から平成14年11月30日まで

② 家賃及び共益費 家賃月額5万2000円、共益費月額2000円。
いずれも翌月分を毎月28日までに支払う。

③ 更新料 契約更新に際して、旧賃料の2.00か月分を支払う（以下「更新料支払条項」という。）。)

(3) 本件賃貸借契約書には次の条項が設けられている。

「第1条（総則）

本賃貸借契約（以下本契約という）の目的物件、契約期間、敷金、礼金、賃料、共益費、駐車料、更新料、使用目的、入居者は表記のとおりとする。

第2条（契約期間・更新）

表記の契約期間満了の1ヵ月前までに、甲、乙のいずれからも書面による異議申出のない場合は更に2年間更新されるものとし、以後も同様とする。その場合、乙は甲に対して契約更新料として表記の通り支払うとともに、更新に必要な書類を甲に提出するものとする。

第5条（敷金・礼金）

（中略）

6. 乙は礼金として表記の通り支払うものとする。但し礼金は本契約が終了しても返還されない。」

(4) 賃貸借契約の更新

ア 原告と被告は、平成14年11月末までに、契約期間を同年12月1日から平成16年11月30日までとするほかは従前と同一の条件で本件賃貸借契約を更新する旨合意し、原告は、被告に対し、平成14年11月23日、更新料10万4000円を支払った。

イ 原告と被告は、平成16年各11月末までに、契約期間を同年12月1日から平成18年11月30日までとするほかは従前と同一の条件で本件賃貸借契約を更新する旨合意し、原告は、被告に対し、平成16年11月27日、更新料10万4000円を支払った。

ウ 原告と被告は、平成18年11月末までに、契約期間を同年12月1日から平成20年11月30日までとし、賃料月額5万円、更新料を旧家賃の1か月分とするほかは従前と同一の条件で本件賃貸借契約を更新する旨合意し、平成18年10月21日、更新料5万2000円を支払った。

2 争点及び当事者の主張

〔争点〕

更新料支払条項は、法10条ないし民法90条に違反し無効か。

〔原告の主張〕

更新料支払特約は法10条に反し無効である。また、同様の理由から、平成12年に締結した際の条項は公序良俗に反するものであり、民法90条により無効である。

(1) 更新料の法的性質

ア 更新料支払特約は、何らの対価性なく賃借人に一方的に更新料支払いを強要するものであり、更新料の法的性質を①更新拒絶権放棄の対価（紛争解決金）、②賃借権強化の機能、③賃料の補充とする被告の説明は実体に反する詭弁である。

イ 更新料支払条項は、事業者が不動文字にて印刷して作成した約款であり、消費者は、抽象的一般的に約款による意思があるとしても、個々の具体的な条項の認識がない。しかも、仮に消費者が約款の内容を具体的に認識し、一定の条項を不当と考えたとしても、交渉により事業者側に不当条項を削除・訂正させる可能性はなく、結局は約款作成者の意思に従わざるを得ないという構造的問題がある。したがって、約款における条項の内容確定にあたっては、あくまで文言の「客観的解釈」から平均的な顧客が読めばどのように理解するかを明らかにするべきであり（客観的解釈）、また、顧客に不利になるような類推解釈・拡張解釈をすべきでなく、多義的で不明確な条項については約款作成者に不利に解釈されなければならない（作成者不利の原則）。

本件賃貸借契約書の記載からは、更新料は、更新時に、賃借人が賃貸人に支払うべき金員で、その額は旧賃料の2ヵ月分であるという以外に、客観的意味は確定できない。また、更新料の意味を更新拒絶権放棄の対価、賃借権強化の対価、賃料補充の意味に解することは、約款作成者である被告側に有利に解釈するものであり作成者不利の原則に反する。

ウ 以上によれば、仮に、契約締結時に、被告が更新料に関する賃貸借契約書の記述を上記①ないし③のように理解していたとしても、そのことが表示されていない以上、被告の内心の理解を認識していない原告との間で、上記①ないし③のような意味において、更新料支払いの合意が成立したとはいえない。

(2) 法10条前段要件該当性

仮に更新料支払条項が賃料補充の意味を有すると解釈すれば、民法601条が適用される場合に比して、消費者である賃借人に義務を加重し、民法614条が適用される場合に比して、賃料の支払時期について賃借人の権利を制限することになる。また、民法605条や、賃借人が負うべき原状回復義務として通常損耗は含まれないとする最高裁平成17年12月16日第二小法廷判決の適用される場合に比して、賃貸人に予期しない特別の負担を課すことになる。

(3) 法10条後段要件該当性

更新料支払条項は、信義則に反し、消費者の利益を一方的に害するものである。

ア 更新料支払条項は、情報の収集・分析力及び交渉力において圧倒的に優位な状況にある事業者が、当事者間の情報力・交渉力の格差につけ込み、自己に一方的に有利な契約条項を定型的に準備し、賃借人に押しつけたものである。

イ 更新料支払条項は更新料の三重取りであり、特に中途解約後の7か月分については、賃借人が使用収益していない期間の賃料を支払わせるものである。

ウ 更新料について、更新ごとに支払うという以上の説明がされることはなく、本件においても被告及び仲介業者は、更新料の法的性質について十分な説明をしていない。

エ 更新料は地代家賃統制令による月額賃料の上限規制の脱法として始まったものであり、立法・行政当局も、更新料のような不明確な一時金を賃貸住宅市場から排除するために努力を重ねている。更新料は信義則に反し消費者の利益を一方的に害するものである。社会的承認などはない。

[被告の主張]

(1) 更新料の法的性質

ア 本件賃貸借契約における更新料は、主として賃料の補充（賃料の前払い）としての性質を有し、その他に更新拒絶権放棄の対価、賃借権強化の対価としての性質も有する。居住用建物の更新料については40年以上の社会的承認があり、更新料条項は、契約当事者間で使用収益の対価として明示的・黙示的に認識されてきた。原・被告間で「更新料」の支払いの合意がある以上、合理的解釈として、使用収益の対価の支払いに関する合意がなされたと解するのが相当である。

イ 原告は、本件更新料支払特約が約款であることを前提として、約款における客観的意思解釈の原則から、更新料を更新に際して支払われる金銭以外に理解することは不可能であると主張する。

しかし、約款解釈論で契約の客観的解釈等が妥当するのは、多数取引のために予め設定された定型的な付随的契約条項又は条項群であり、個別交渉の対象となる契約目的部分の性質・数量・価格等の核心的合意部分は、約款解釈論で論じられる約款ではない。本件更新料約定は、本件建物というこの世に一つしかない個性をもつ建物の賃貸借における約定であり、賃借人の経済的負担そのものに関する条項であるから、約款の客観的解釈論は適用されるべきではない。

(2) 法10条前段要件該当性

法10条は、「条項の了知（期待可能性）の欠如」「交渉期待可能性の欠如」「競争メカニズムの機能不全」となり、私的自治原則や契約自由原則をそのまま妥当させる前提を欠如する場合の契約内容規制である。上記各状態に至らない場合は、暴利行為等の他の法理が妥当するとか、法的介入を正当化する特段の事情や法的根拠がない限り、法10条による契約条項の内容規制を行うことは正当化されない。

更新料は、賃貸借契約の主たる給付に対する対価である、賃料の補充（賃料の前払い）という性質を有するとともに、広い意味では賃料の補充という

べき更新拒絶権放棄の対価、賃借権強化の対価という性質を有するから、契約の核心的部分又は中心的部分の条項（以下「中心条項」という。）あるいは中心条項に近接した条項にあたり、法10条による内容規制になじまない。また、更新料の金額は、重要事項説明書及び本件賃貸借契約書上、総価格（賃借するための総費用）の一部として、定型的に顧客の意思決定の考慮要素となっており、市場や競争メカニズムが一定程度機能しているから法10条の内容規制の対象とする必要がない。

(3) 法10条後段要件該当性

後段要件は、当該契約条項を有効とすることによって消費者が受ける不利益と、当該条項を無効とすることによって事業者が受ける不利益とを利益衡量し、消費者の受ける利益が信義則に反し均衡を失すると言えるほど一方的に大きい場合に契約内容に介入するものである。更新料支払条項は、これを有効とすることによって原告が受ける不利益と、これを無効にすることによって被告が受ける不利益とを利益衡量した場合に、原告の受ける不利益が一方的に大きいものではなく、法10条後段という「信義則に反して消費者の利益を一方的に害するもの」に当たらない。

ア 更新料支払条項は、対価を定める条項又はそれに準ずる条項として、平均的顧客の了知の期待可能性があり、顧客の選択眼に晒され、市場メカニズムの機能が期待しうる領域に属する条項である。

イ 年間賃料と更新料との合計額は67万6000円であり、賃借人たる原告の支払う金額は月額5万6333円（管理費を含めて5万8333円）でしかなく、本件建物の内容と比較して過大とはいえない。

ウ 本件更新料の約定の内容（更新料の金額、支払条件等）は明確である上、原告は、物件賃貸借条件の説明・現地下見及び重要事項説明のときに、仲介業者から、賃料・礼金・更新料等の経済的負担を含めた賃貸条件の説明を受けている。

エ 居住用賃貸借の分野は、居住用住宅のストックが増加し続けていることから借り手市場が形成されており、交渉力・情報力において事業者たる被告と消費者たる原告との間に格差はほとんどない。

オ 居住用建物の更新料について40年以上の社会的承認があり、更新料条項は一定の合理性を有している。

第3 当裁判所の判断

1 更新料の法的性質

(1) 上記第2, 1によれば、更新料支払特約は、契約期間満了の1か月前までに賃貸人、賃借人のいずれからも書面による異議申出のない場合は、契約期間が自動的に更に2年間更新され、賃借人は、更新時に、賃貸人に対して契約更新料として旧賃料の2.00ヵ月分を支払うというものである。

原告は、更新料支払特約は、何らの対価性なく賃借人に一方的に更新料支払いを強要するものであると主張する。これに対し、被告は、更新料支払特約に基づく更新料（以下「本件更新料」という。）の主たる法的性質は賃料の補充（一部前払い）であり、補完的に更新拒絶権放棄の対価（紛争解決金）、賃借権強化の機能を有すると主張するので、以下、本件更新料の法的性質について検討する。

ア 賃料の補充の性質について

(ア) 本件賃貸借契約書（甲1）及び重要事項説明書（甲3）には、「賃貸借条件」又は「条件」の欄に一括して、賃料月額52,000円、共益費月額2,000円、駐車料金月額3,000円、敷金200,000円、礼金200,000円の各項目が設けられ、これらに併記して「更新料」「契約更新に際して、旧賃料の2.00ヵ月分を乙は甲に支払う」又は「旧賃料の2.00ヵ月分」の記載があることが認められる。また、本件建物の広告（乙3）も、同様に、家賃、敷金・礼金、管理費、駐車場の各項目に併記して、「更新料 賃料の2ヶ月分」の記載が設けられ

ており、本賃貸借契約締結に至る過程で取り交わされる書類において、更新料に関する記載は、主たる給付の価格条項である月額賃料と位置の上で結びついていると評価できる。

(イ) しかも、証拠（乙7、12、13）及び弁論の全趣旨によれば、京滋地区においては、借家契約にあたり、法令に定めのない各種一時金としての更新料の慣行が長年にわたり存続し、平成17年4月から平成18年3月までに契約された物件に限っても、55.1パーセントの契約に更新料の定めが設けられ、平均1.4か月分の更新料が徴収されているなど一般的に普及していた慣行であることが認められる。加えて、宅建業法35条1項が「賃借以外に授受される金銭の額及び当該金員の授受目的」を重要事項説明義務の対象としていることによれば、仲介業者は、少なくとも、更新料が契約更新時に授受される金員であり、いったん賃貸人に授受された場合には契約終了後も返還されることがないことは説明するものと推認される。そうすると、およそ京滋地区において賃貸不動産を借りようとする者は、原告のような不動産取引の専門家でない者であっても、賃貸借契約更新時に、更新料なる名目の一時金の支払いを求められ、それが契約終了後も返還されないという慣行があることは認識していたものと推認される。

(ウ) 上記(ア)、(イ)の事実に加え、賃貸借契約が目的物の使用収益の対価として金員を支払う旨の契約であることは、法律の知識が充分でなく、かつ事業者でもない個人にも知られていることを考慮すれば、仲介業者から賃貸物件として本件建物を紹介された顧客としては、上記(ア)の各種資料を読了したとき、本件建物を使用収益するため必要な総費用として、①当初の契約期間については、月々の賃料（共益費、駐車料金を含む。以下「賃料等」という。）に加え、契約時に「礼金」の名目で一時金20万円を前払いする必要がある、②契約を更新した場合には、月々の賃料

等に加え、更新時に「更新料」の名目で旧賃料の2か月分（10万4000円）の一時金を前払いする必要があるということを認識するのが経験則上通常と認められ、これらの総費用額を当該物件の立地、間取り、設備、築年数などの賃貸物件の属性と比較衡量し、かつ仲介業者から紹介された複数の賃貸物件の属性及び総費用とも比較した上で、複数の候補物件の中から、自らの需要に最もよく合致した物件を選択するものと推認される。

- (五) これに対し、賃貸人となろうとする者は、賃貸物件の使用収益を基礎として生ずる経済価値に、賃貸物件の使用収益に必要となる諸経費等を加算したものを賃料として回収することにより業務を営むのであり、賃貸人が「更新料」なる名目の一時金を設ける趣旨は、月額賃料等のみならず一時金をも加えて、目的物の使用収益の対価として把握し、契約期間終了時までには受領すべき賃料の一部をまとまった形で前払いにより回収する代わりに、その分月額賃料を低くするというところにあると推認される（乙6、7、12）。

そうすると、仮に賃貸人、借借人双方ともに、物件の使用収益の対価としてかかる一時金が設けられているという限度では両者の認識は合致しており、本件更新料は、合意更新後の賃貸借契約における賃料の一部前払いとしての性質を有するものというべきである。

イ 更新拒絶権放棄の対価について

建物賃貸人は正当の事由があると認められる場合でなければ更新拒絶及び解約申入れをすることができない（借地借家法28条）。更新料を更新拒絶権放棄の対価と解した場合、借借人は、更新拒絶について正当事由が認められないゆえに賃貸借契約が法定更新される結果となるときでも更新料の負担を強いられることとなる。もっとも、借地借家法28条も、賃貸人が更新拒絶の意思表示をすることまで制限するものではないから、更新

料も、契約当初から更新拒絶の通知をしないと約することにより未然に紛争を回避することの対価とみることは可能である。とはいえ、居住用建物の賃貸借契約において、更新拒絶の正当事由が認められる場合は経験則上多くないから、本件賃貸借においては、更新拒絶権放棄の対価たる性質は希薄といえる。

ウ 賃借権強化の機能について

賃貸借契約が合意更新される場合、賃借人は契約期間満了まで明渡しを求められることがないのに対し、法定更新の場合、更新後の賃貸借契約は期間の定めのないものとなり（借地借家法26条1項）、賃貸人はいつでも解約申入れができる。もちろん、法定更新後の解約申入れにも正当事由は必要であるが（同法28条）、それは、いかなる場合も賃貸人に解約申入れを許さないものではなく、契約途中で解約申入れを受けることがないという意味では、更新料にも賃借権強化の機能が認められる。もっとも、本件賃貸借契約は期間が短く、合意更新による賃借権強化の程度は限られている上、居住用建物の賃貸借契約において更新拒絶の正当事由が認められる場合が経験則上多くないことによれば、本件賃貸借契約においては、更新拒絶権放棄の対価たる性質も希薄といわざるを得ない。

- (2) 原告は、更新料支払条項は、事業者が不動文字にて印刷して作成した約款であるから、その内容確定にあたっては、文言の客観的解釈及び作成者不利の原則があてはまり、更新料の意味を更新拒絶権放棄の対価、賃借権強化の対価、賃料補充の意味に解することは許されないと主張する。

約款とは、事業者が多数契約のために予め設定した定型的契約条件であり、その一方性のゆえに事業者に不当に有利になりやすく、その定型性ゆえに顧客の認識が十分に及び難いという構造的問題を内包するものである。しかし、約款を用いた取引にあっても、いかなる商品・サービスをどれだけの対価を払って獲得するかという選択、すなわち、契約の目的となる部分（核心的合

意部分)については、特定の需要をもつ顧客の主導によって交渉が開始され、最終的な契約内容も、市場に現れた複数の選択肢の中から、顧客が最も自らの需要に合致すると判断した商品・サービスを選択することによって決定されるのであり、そこでは、顧客の主体的意思は、交渉過程及び契約内容に反映されているのであるから、企業者が定型的処理のため一方的に定めた技術的事項や付随的条件とは異なり、解釈にあたって、約款の特殊性に応じた厳密な内容規制を及ぼす必要はないというべきである。

更新料支払条項は、上記(1)、アで詳述したとおり、目的物の使用収益の対価たる賃料の一部前払い及びその額を定めた条項であり、賃貸借契約の目的となる部分を定めた条項であるから、原告が主張するように、厳密な文言解釈及び作成者不利の原則を適用する必要は認められず、更新料の性質を、主として賃料の一部前払いとしての性質、付随的に更新拒絶権放棄の対価及び賃借権強化の対価と解することが許されないとはいえない。

2 法10条前段要件該当性

法10条前段は、「民法、商法その他の法律の公の秩序に関しない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消費者契約の条項」であることを要件とする。

更新料支払特約は、上記1、(1)、アのとおり、合意更新後の契約期間について賃料の一部を前払いさせるものであり、建物賃貸借における賃料支払時期を毎月末とし、賃料の後払いを定める民法614条と比べて、賃借人の義務を加重するものといえる。また、更新料は、期間の定めのある賃貸借が賃借人により有効に中途解約され終了した場合にも、賃貸人から返還・清算されることを要しないものであるから、残存期間については、使用収益がないのに対価たる賃料のみが徴収された形となり、この点においても、民法上の任意規定が適用される場合と比較して賃借人の義務を加重するものといえる。

よって、更新料支払特約は、法10条前段要件を充足するものといえる。

3 法10条後段要件該当性

(1) 法10条後段は、「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」を無効とすることにより、契約条項の内容に規制を加える条項である。法は、事業者と消費者という契約当事者間に情報の量及び質並びに交渉力の格差があることを前提とし、当該格差を是正することによって消費者の利益の擁護を図ることを目的としており（法1条）、上記趣旨にかんがみれば、法10条にいう「消費者の利益を一方的に害する」とは、事業者と消費者との間の情報力・交渉力の格差によって消費者に判断の前提となるべき情報が提供されず条項の了知が期待できないこと、あるいは、市場における競争原理が有効に機能していないことから、私的自治の原則や契約自由の原則に修正を加えなければならないほどに、消費者の利益が不当に侵害されていることと解するのが相当である。

(2) 原告は、更新料支払条項は、情報の収集・分析力及び交渉力において圧倒的に優位な状況にある賃貸事業者が、当事者間の情報力・交渉力の格差につけ込み、自己に一方的に有利な契約条項を定型的に準備し、賃借人に押し付けたものであり、被告及び仲介業者は、更新料の法的性質について十分な説明をしていない。と主張する。

しかし、更新料支払約定は、賃借人が負担すべき金額及び支払時期が明確であり判断の前提となる情報は開示されていたうえ、京滋地区で長年普及していた概念であり、原告は、更新料の厳密な法的性質までは認識していなかったとしても、更新料が賃料の補充（一部前払い）であることを明示的、黙示的に認識していたことは上記1、(1)で詳述したとおりである。また、本件契約当時、民間賃貸住宅のストック数は量的に充足しており（乙10、20）、仮に原告が本件賃貸借契約締結に先立ち、賃貸物件の属性及び諸条件が総費用額に見合わないと考え、あるいは賃料の一部前払い条項たる更新料条項が不当であると考えた場合には、市場に現れた他の賃貸物件を選択することが

可能な状況にあったところ、原告は、複数の候補物件の中から自己の需要に最も適合するものとして本件建物を選択し、自由な意思を契約内容に反映させたものと推認される。そうすると、原告が、当事者間の情報力・交渉力の格差につけ込み、自己に一方的に有利な契約条項を定型的に準備し、賃借人に押し付けたものとはいえない。

- (3) 原告は、更新料支払条項は賃料の二重取りであり、特に中途解約後の7か月分については、使用収益していない期間の賃料を支払わせるものであると主張する。

しかしながら、本件更新料は、賃貸人が目的物の使用収益から生じる経済的価値や自然損耗の修繕費用等の諸経費を月額賃料と前払金たる一時金に分配したものと解するのが相当であり、賃料の二重取りとみることはできない。その際、一部前払いの額は、2年間の契約期間に対して月額賃料の2か月分、1年間の契約期間に対しては月額賃料の1か月分であり、これを1か月あたりにすると4333円の負担にとどまるから、著しく賃借人に過大な負担とはいえず、契約自由の原則に反するとまではいえない。確かに、中途解約後の7か月分については使用収益はないが、原告は、いったん受領された更新料が返還されないことを認識した上で自分の意思でこれを放棄したものであり、原告に不測の損害あるいは不利益を及ぼす事情はないというべきである。

- (4) 原告は、更新料発生 of 沿革及び、立法・行政当局が更新料を賃貸住宅市場から排除するために努力を重ねていることによれば、更新料は信義則に反し消費者の利益を一方的に害するものであると主張する。

しかしながら、借地借家法改正にあたり、借家関係上授受される更新料等の徴求を禁止する規定が設けられなかったこと（甲5）、賃貸住宅標準契約書に更新料の項目は入れられなかったが、「その他一時金」という項目が設けられ、更新料の慣行がある地域においてまでこれを排除する趣旨は窺われないこと（甲7の3）にかんがみれば、公営住宅法や旧公庫法が一時金を禁

止していることをもって、直ちに更新料支払条項が社会通念上排除されるべきであり非難に値するものとまではいえない。

(5) 以上によれば、更新料支払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事情は認められない。法10条後段の要件に該当し無効であるということとはできない。

4 以上の次第で、原告の請求は理由がないからこれを棄却することとし、主文のとおり判決する。

大津地方裁判所民事部

裁判官 阿 多 麻 子

これは正本である。

平成 2 1 年 3 月 2 7 日

大津地方裁判所民事部

裁判所書記官 田村 和俊

