

原判決中、控訴人ら敗訴部分を取り消す。

上記取消部分にかかる被控訴人の請求をいずれも棄却する。

訴訟費用は、第1、2審とも、被控訴人の負担とする。

事 実 及 び 理 由

第1 控訴の趣旨

主文同旨

第2 事案の概要

- 1 被控訴人は、平成14年2月1日、控訴人[]から、同控訴人が所有者から一括して賃借した京都市内のマンションの一室（本件建物）を、賃料は1か月5万1000円、期間は同日から1年間、契約期間満了時において、双方のいずれからも解約の意思表示がされていない場合は、被控訴人が賃料の2か月分に相当する更新料を同控訴人に支払うことにより更新されるとの約定で賃借（転借）し（以下、更新料の支払についての条項を「本件特約」という。）、その後、同年12月ころ、平成15年12月ころ、平成16年12月27日、平成17年12月ころ、及び平成18年12月13日の5回にわたり、更新料（各10万2000円）を支払って上記賃貸借（転貸借）を更新し、また、控訴人[]から上記賃貸人の地位を承継した控訴人[]に対し、平成19年12月ころ、及び平成20年12月ころに、更新料（各10万2000円）を支払って同賃貸借を更新したが、本件特約が消費者契約法10条に反し無効であるとして、①控訴人[]に対し、不当利得返還請求権に基づき、同控訴人に支払った更新料合計51万円の返還（遅延損害金の起算日は、内金40万8000円については同控訴人に対する訴状送達の日翌日、内金10万2000円については同控訴人に対する訴えの変更申立書が送達された日翌日）を求めるとともに（甲事件）、②控訴人[]に対し、

不当利得返還請求権に基づき、上記更新料、及び承継後に支払った更新料20万4000円（合計71万4000円）の返還を求めた（遅延損害金の起算日は同控訴人に対する訴状送達の日翌日）（乙事件）。

- 2 原判決は、①被控訴人が控訴人[REDACTED]に対して支払った5回分の更新料合計51万円の返還と、これに対する各遅延損害金の支払請求を全部認容するとともに、控訴人[REDACTED]に対する請求のうち、被控訴人が上記承継後に同控訴人に支払った2回分の更新料合計20万4000円の返還と、これに対する各遅延損害金の支払請求について認容したことから、控訴人らが控訴を提起した（被控訴人から控訴人[REDACTED]に対する不服申立てはない。）。
- 3 前提となる事実及び争点は、原判決「事実及び理由」欄「第2 事案の概要」の1及び2（2頁20行目から7頁14行目まで）に記載のとおりである。

第3 当裁判所の判断

1 更新料の性格

更新料は、期間が満了し、賃貸借契約を更新する際に、賃借人と賃貸人との間で授受される金員であるところ、これがいかなる性質を有するかは、賃貸借契約成立前後の当事者双方の事情、更新料条項が成立するに至った経緯その他諸般の事情を総合考量し、具体的事実関係に即して判断されるべきであるが、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、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される（最高裁判所平成23年7月15日第二小法廷判決・金融・商事判例1372号7頁）。

なお、このことは、借家契約の賃貸人は居住用の賃貸物件を営業として賃貸する者であることがほとんどであり、正当事由により更新拒絶をする例が少ないこと、更新料として授受された金員のうちには、賃貸物件を管理している業

者の手数料等に支払われるものがあり、業者の重要な収入源ともなっていることがあることにより、変わるものではない。

2 本件特約と消費者契約法10条について

- (1) 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うべきである。
- (2) また、消費者契約の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、目的に照らし、当該条項の性質、契約が成立に至った経緯、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慮して判断されるべきである。
- (3) 更新料条項についてみると、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し、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て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もできない。
- (4) 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（以上，上記最高裁判所判決）。

- 3 しかして，前記認定事実によれば，本件特約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，本件契約が更新される期間を1年間とするものであり，そのいずれについても，上記特段の事情が存するとはいえず，これらを消費者契約法10条により無効とすることはできない。
- 4 よって，本件特約が消費者契約法10条に定める要件に該当して無効であるとし，既払いの更新料を不当利得として控訴人らにその返還を求める被控訴人の請求は理由がないことに帰する。よって，原判決中，その返還を控訴人らに命じた部分を取り消し，被控訴人の請求を棄却することとして，主文のとおり判決する。

大阪高等裁判所第11民事部

裁判長裁判官 前 坂 光 雄

裁判官 菊 池 徹

裁判官 白 井 俊 美

これは正本である。

平成23年9月16日

大阪高等裁判所第11民事部

裁判所書記官 福田照樹