

城北新聞

賃貸トレンドをお届け！

更新料訴訟決着、更新料「有効」判決

平成23年7月15日、賃貸業界にとつて歴史的な判決が出了された。長らく続いていた更新料訴訟の決着は3件の係争訴訟について全て貸主側の勝訴となつた。最高裁判が更新料の賃料性について認めた形だ。最悪の場合、過去10年にさかのぼつて更新料返還訴訟が起ころう可能もありあつただけに賃貸業界に安堵が広がつてゐる。今回の判決のポイントは主に2点だ。1つは更新料の法的性質について「賃料の補充ないし前払い、賃貸借契約を継続するための対価など趣旨を含む合理的な性質を有する」とし、法的に「更新料が賃料の一部」として認められたと理解することができる点だ。2つ目は「消費者契約法10条(消費者の利益を一方的に害するものは違法とする法)との関連性」だ。この点では、賃借人と賃貸人との間で更新料に関する情報の量・質・交渉力の格差が争点

とされていたが、両者で明確な合意がなされている場合にはその格差はないという判断がなされた。従つて、「更新料の額が賃料の額、賃貸借契約が更新される期間などに照らして、高額すぎるなどの手段の事情がない限り、消費者契約法10条には抵触しない」という業界としては至極全うな判決が下された。

更新料の上限は?

今回の判決では「高額すぎなどの特段の事情が無い限り、更新料は有効」と条件付きではあるものの、2年ごとに賃料の2・2ヶ月分の更新料も有効となつてゐる。関東圏などでは相場となつてゐる2年ごとに賃料の1ヶ月とする更新料に賃料の1ヶ月とする更新料も有効となる。そこで認められたと理解するところは違法とする法)との関連性」だ。この点では、賃借人と賃貸人との間で更新料に関する情報の量・質・交渉力の格差が争点

として、より借主に理解してもらいやすい「めやす賃料」を利用した募集の推進や、一部の業者や家主からは、更新料は有效的な判断に胡坐をかかず、徐々に定期借家賃貸借などの利用に推移していく向きも見られる。

敷引き訴訟も 貸主側の勝訴

過去時に保証金の一部を差し引いて返還する「敷引き」についての訴訟も7月12日、最高裁で有効との判断がなされている。更新料訴訟と同様に消費者契約法10条に違反するかどうかが争点となつてゐた。判決では「敷引き金の額は賃料の3・5倍程度に留まつており、高額過ぎるとは言いがたいため、消費者契約法違反には当たらない」と借主の言い分を退けた。貸主側の勝訴とはなつたが、諸手をあげて喜んではいられない事情がある。長く続いた消費者契約法10条を巡る

訴訟が続くうちに、景気が悪化し市場相場が低下、敷金ゼロ・礼金ゼロの物件が増えるなどの変化を見せてゐるためだ。仮に今までどおり保証金・敷引き方式で募集をしても入居者が集まらないケースも考えられる。また、入居者側との返還金トラブルを避けるため、原状回復については、「入居者が負担する通常損耗の範囲を明確にする説明」を契約時に行う必要もあるだろう。折りしも今年8月には国土交通省の「原状回復をめぐるトラブルとガイドライン」の改訂が行われており、改訂時に追加された

「賃借人の負担表」などを契約時に添付するなどの工夫を行う業者も出てきているようだ。

8月、原状回復のガイドライン再改訂の実施

平成16年2月に改訂された「原状回復をめぐるトラブルとガイドライン」が今年8月国土交通省によつて再改定された。今回の改訂により、高額過ぎるとは言いがたいため、消費者契約法違反には当たらない」と借主の言い分を退けた。貸主側の勝訴とはなつたが、諸手をあげて喜んではいられない事情がある。長く続いた消費者契約法10条を巡る

暴力団排除条例 施行

が追加された点だろう。これは賃貸人と賃借人が負う各負担や、経過年数等の考慮点まとめて表にしたもので、入居時に賃借人に対して解りやすく説明するためのものとなつてゐる。これまでトランブルが発生してからガイドラインを参照をすることが多かつたが、この別表3が出来たことで、

限を従来の「10%」から「1円」とするとし、自然損耗による価値低下を限りなく0円に近い状態にしたことにより入居者の負担を減らす向きとなつてゐる。ただし、改定案の段階で残存価値の低下に伴い「1円だから何をしてもいい」という入居者のモラル低下を懸念する声が多く寄せられたため、改定案の段階で残存価値の低下に伴い「1円だから何をしてもいい」という入居者のモラル低下を懸念する声が多く寄せられたため、改定案の段階で残存価値の低下に伴い「1円だから何をしてもいい」という入居者のモラル低下を懸念する

事前に賃貸人と賃借人が相互理解を深めることが出来た。これにより、全国全ての地方自治体で「暴力団排除条例」が制定されたことになる。東京都の例を取りて、不動産業として直接関連する条例を見てみよう。「不動産の譲渡等における処置（第19条）と「不動産の譲渡等の代理又は媒介における処置（第20条）」がこれにあたる。これはあらかじめ当該不動産が暴力団事務所の用に供するものでないことを契約前に確認するように努めるといふ内容で、不動産の譲渡・貸付け・譲渡の代理・媒介の段階で暴力団事務所としての利用を排除する」とを目的としている。各業者ではこれらの条例に沿つた特約などを契約書に盛り込む等の方向で調整を行つており、今後、業界では全般的に暴力団排除の流れがスタンダードとなりそうだ。