

minimini城北新聞

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、賃貸業界にとって歴史的な判決が出された。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った。最高裁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年にさかのぼって更新料返還訴訟が起る可能性もあっただけに賃貸業界に安堵が広がっている。今回の判決のポイントには主に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の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出来る点だ。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。従って、「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、高額すぎるなどの特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「高額すぎる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、「1年ごとに賃料の2.2ヶ月分の更新料も有効」となっている。関東圏などで相場となっている2年ごとに賃料の1ヶ月とする更新料に關しても、有効性が認められたと介錯して問題がないだろう。しかし、法的に更新料の有効性が認められたとは言え、景気情勢や判決までの経緯などを考慮

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、更新料は有効の判決に胡坐をかかず、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

退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決が出されている。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争点となっていた。判決では「敷引き金の額は賃料の3.5倍程度に留まっていれば、高額過ぎる」と言いがたいため、消費者契約法違反には当たらない」と借主側の言い分を退けた。貸主側の勝訴とはなったが、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いるためだ。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月国土交通省によって再改定された。今回の改訂によつてどのように変わったのだろうか。今後、返還金精算に關して大きく影響を与えそうな点は以下の通りだ。例えばクロスに關して入居6年後の残存価値の下

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より入居者の負担を減らす向きとなっている。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、「賃借人が故意に行つた落書きに關しては賃借人の負担とする」など具体的な事例が記載されている。この「最終残存価値1円」に關してはクロスに限らず、耐用年数は異なるもののフローリングなどの床にも適用されている。もう1つ大きく変更された点は「契約書に添付する原状回復の条件に關する様式（別表3）」

暴力団排除条例施行

平成23年10月1日「東京都暴力団排除条例」が制定された。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。東京都の例を取つて、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う内容で、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こ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、業界では全国的に暴力団排除の流れがスタンダードとなりそう

事前に賃貸人と賃借人が相互理解を深めることが出来るため、トラブルを未然に防ぐ効果が期待されている。