

（朝）ミニミニ城北

ミニミニ城北新聞

賃貸トレンドをお届け！

京都地裁・更新料条項の使用差し止め請求を棄却

昨年の大きなトピックスとして、更新料訴訟と呼ばれる訴訟問題があった。この訴訟は大きく分けて2つに分類されており、1つは「更新料の無効を訴えた訴訟」で個別訴訟に類型される。これは借主が貸主に更新料は無効であると訴える内容で、こちらはすでに最高裁で「更新料は有効」という判決が出されている。もう1つは「更新料を謳った条項の差止請求を訴える訴訟」で消費者団体訴訟と呼ばれる類型になる。平成24年1月17日に京都地方裁判所で出された判決はこの「更新料条項の使用差し止め請求に関するもので、差止め請求が日本ではじめて棄却されたものだ。平成23年7月に最高裁判決で、更新料の額が高額すぎるなどの特段の事情が存在する場合」は更新料条項が無効になる場合があるということとを認めている。今回のケースはこの判決を根拠に

原告側が「仮に更新料条項を用いた全部の行為などの差止めが認められないとしても、主位的請求について、合理的な範囲で一部容認が可能と解すべきであり、裁判所は一部容認判決を出すべき」と主張したものだ。これに対して、本判決は「主位的請求について一部を容認するには、裁判所において更新料の額が高額に過ぎるか否かの評価・根拠事実を特定する必要があるが、更新料の額が高額に過ぎるとの評価に至る根拠事情は多様であるから容認すべき範囲を確定することができない恐れがある」と述べて、一部容認は出来ないと判示している。また、原告側は予備的請求として、更新期間1年にに対し、更新料の額が月額賃料の2倍以上の更新料を支払う旨の条項の使用差し止めを請求していたが、本件判決は、その旨の条項（期間1年で月額賃料の2倍以上の更新

料条項）が直ちに「特段の事情」に該当して消費者契約法10条により無効とは認められないことなどから、予備的請求についても請求を棄却している。また、平成23年7月15日の判決で最高裁は「特段の事情が存在する場合以外は、消費者契約法10条に違反せず更新料は有効」としている。更新料条項に一部無効な場合がありえるとしても、更新料条項全ての使用差し止めは認められないし、裁判所が無効な場合を特定して一部差止めすることも出来ないと判示している。さらに更新期間1年で更新料額が月額賃料の2倍以上の更新料条項も、直ちに無効とはいえないし、その更新料条項の全部差止めも一部差止めも出来ないとの判示がされている。原告側は本判決を不服として平成24年1月24日に控訴している。今後訴訟の舞台は大阪高裁へ移り、更新料条項の使用差し

め請求の是非がより明らかになるだろう。

最高裁判決後の地裁での特異な判決

平成23年7月15日にすでに更新料有効判決が最高裁で出ているがその後、平成24年2月29日に京都地裁で下された判決は「更新料一部無効」という特異な結果だった。判決の根拠となったのは「更新料特約を結ばずに月額賃料がほぼ実質賃料に相当する契約条件を示して締結された場合と比較して、表面的な賃料を定額に表示して契約を誘引し、同条件で契約に至っている点において消費者に対する契約の誘引として信義に反するものといわざるを得ない。よって、消費者契約法10条の『消費者の利益を一方的に害するもの』に該当するものと認められる」というものだ。更新料の上限は月額賃料の2割と判断し、これは全国的に見た場合に更新料特約のある地域のワンルームマンションでは2年に1ヶ月ないし、2ヶ月程度の更新料が設定されている点に加え、利息制限法の制限上限が年2割であることを主な根拠としている。最高裁で更新料は有

効の判決が出た後の地裁・高裁の判決6例のうち本件

のみが一部無効との判決が出されており、この判決の直後に大阪高裁で出された更新料訴訟でも更新料は有効の判決が出ている。本件に關してはすでに控訴手続きがなされており、業界からは次の高裁で本件判決が取り消されることが期待されている。

ミニミニ「学割住まいるプラン」好調のうちに終了

平成23年12月1日から平成24年2月12までの期間に行われたミニミニが企画した「学割住まいるプラン」が好評のうちに期間を終了し、全国で約2000件の契約を達成した。このプランは今春進学予定の新入生を対象としたもので、ミニミニグループの管理物件を主な対象として実施したものだ。通常、学生が進学をし新入生となる場合に、部屋を借りようとする契約から入居日までの期間、入居していない分の家賃が発生する。しかし、この「すまいるプラン」を利用した場合、契約時から最大で3月31日まで家賃が発生しないというものだ。進学先が決まったら早めに住む部屋は押さえたい。しかし部屋の契約をしたらその時点から家賃が発生するというジレンマを解消できるプランといえるだろう。早めに進学が決まったのだから、卒業間近の多忙な時期に部屋探しという必須ではあるが大仕事を早めに済ませてしまいたい。そんなニーズに応えたこのプランを利用すれば、予定を前倒して家具家電をそろえる計画を立てたりすることができると、契約を決めた学生とその親からの反応も良かったようだ。3月に入ってから部屋を探すという良い物件がすでに決まってしまうことも多く、その点でも入居者側のメリットは大きかっただろう。この企画は次年度でも同様に予定しており、次も是非ウチの物件を、といった家主の声が早くも届いているという。少子化で「学生」という優良入居者の取り合いが加速するなかで「学割住まいるプラン」が今後の学生向け物件の決め手となる可能性は大きいだろう。