

法律相談事例 詳細解説

講師：弁護士 武市吉生

毎月実施している電話による会員限定の法律相談の中から共通の問題をピックアップし、注意点や対応などを武市吉生先生に詳しく解説してもらいます。

事例

更新料の支払拒否について

- 貸主Xと借主Yは、期間2年、賃料月額7万円とする（居住用の）建物賃貸借契約を締結しています（以下「本件賃貸借契約」といいます）。その契約更新に当たり、貸主Xが借主Yに更新料を請求したところ、借主Yは、次の理由で、更新料の支払を拒否しました。借主Yの言い分には根拠があるでしょうか。
- ① 本件賃貸借契約には、その契約更新に当たり、借主Yが貸主Xに更新料を支払う旨の約定がないから払わない。
 - ② 本件賃貸借契約には、契約を更新する場合、借主Yは貸主Xに賃料1カ月分の更新料を支払うとの内容の特約（以下「本件更新料支払特約」といいます）はあるが、その特約は借地借家法30条に違反するものとして無効だから支払わない。
 - ③（更新料支払についての②の特約はあるが）その特約は公序良俗に違反するものとして無効（民法90条）だから支払わない。
 - ④（更新料支払についての②の特約はあるが）その特約は消費者契約法10条に違反するものとして無効だから支払わない。

更新料について

建物賃貸借契約における更新料とは、一般に、賃貸借契約が更新される際に、借主から貸主に對し、更新の対価として支払われる一時金のことをいいます。

そして、更新料の法的性格については、賃料の補充説、異議権放棄の対価説、紛争解決金説、賃貸借期間存続保持の対価説等の諸説があります。

設問①について

(1) 更新料の合意がない場合の更新料の請求の可否

更新料は、法律の規定に基づいて当然に発生する性質のものではありません。したがって、貸主と借主との間に、賃貸借契約を更新する場合、借主が貸主に更新料を支払うとの内容の特約がなければ、貸主は借主に更新料を請求することはできません。

(2) 慣習に基づく更新料の請求の可否

なお、東京都内では建物賃貸借契約の期間満了に際して更新料の支払がなされることが多いことから、慣習に基づいて更新料を請求することができるのではないかと考えられます。しかし、この点につき、東京地方裁判所昭和62年5月11日判決は、「右のよ