

な事例（契約更新に際し、借主から貸主に更新料が支払われる事例）は当事者の合意により賃借借契約を更新し、双方の合意に基づき更新料を支払っているものと認めるのが相当であり、右のような事例が多いからといって法定更新の場合に更新料を支払う慣習があるということではない」と判断し、慣習に基づき貸主が借主に更新料を請求することができないものと判断しました。

**(3) 結論**

したがって、借主Yの言い分には根拠があるといえます。

**設問②について**

この点につき、東京地方裁判所昭和56年11月24日判決は、「右合意（契約更新の場合に借主が貸主に更新料を支払うとの合意）が一方的に借家人に不利な特約であるとは断言できず（借家人としては、約定の更新料を支払う

ことにより、更新拒絶に伴う明渡し請求等の紛争を免れ、更には更新前の契約と同じ賃借期間が確保されるといった利益を得る）」ことを理由として、その合意は、「その額が相当である限りその効力は否定できず、実質的に旧借家法6条（借地借家法30条）に反しないものと解する」と判断しました。

本件更新料支払特約は、更新料として賃料の1カ月分の支払を認めるものであることからすると、「その額が相当である」といえます。したがって、借主Yの言い分には根拠がないといえます。

**設問③について**

更新料支払特約そのものが公序良俗違反として無効にされることとはないといえます。ただし、更新料の金額が、契約期間や賃料の金額と比較して、相当性を欠くというような場合には、公序

良俗違反となり、無効になる場合があるといえます。

そして、本件更新料支払特約は更新料として賃料の1カ月分の支払を認めるものであることからすると、「更新料の金額が、契約期間や賃料の金額と比較して、相当性を欠く」とはいえませんが、したがって、借主Yの言い分には根拠がないといえます。

**設問④について**

更新料についての特約が消費者契約法10条に反するか否かについて判断した東京地方裁判所平成17年10月26日判決も、京都地方裁判所平成20年1月30日判決も、その特約は消費者契約法10条には違反しないと判断しています（無論、更新料についての特約の内容によることは言うまでもありません）。これらの裁判例を前提としますと、賃料1カ月分の支払を内容とする本件更新料支

払特約は消費者契約法10条には違反しないといえます。したがって、借主Yの言い分には根拠がないといえます。

**主な参照条文**

**借地借家法30条（強行規定）**

この節の規定に反する特約で建物の賃借人に不利なものは、無効とする。

**民法90条（公序良俗）**

公の秩序又は善良の風俗に反する事項を目的とする法律行為は、無効とする。

**消費者契約法10条（消費者の利益を一方的に害する条項の無効）**

民法、商法（明治32年法律第48号）その他の法律の公の秩序に関しない規定の適用による場合に比し、消費者の権利を制限し、又は消費者の義務を加重する消費者契約の条項であつて、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は、無効とする。