

平成21年8月27日判決言渡 同日原本領収 裁判所書記官

平成20年(ネ)第474号 更新料返還等請求控訴事件

平成20年(ネ)第1023号 賃料請求反訴事件

(原審 京都地方裁判所平成19年(ウ)第1793号)

口頭弁論終結日 平成21年6月18日

判 決

控訴人・当審反訴被告

(以下「控訴人」という。)

同訴訟代理人弁護士

同

同

同

同

同

同

同

同

同

同

同

同

同

同訴訟復代理人弁護士

同

長 野 浩 三
野々山 宏
谷 山 智 光
平 尾 嘉 晃
木 内 哲 郎
武 田 信 裕
武 田 真 由
糸 瀬 美 保
川 村 暢 生
毛 利 崇
山 口 智
宮 崎 純 一
二之宮 義 人
大 濱 巖 生
増 田 尚
相 井 寛 子

被控訴人・当審反訴原告

(以下「被控訴人」という。)

同訴訟代理人弁護士

同

同

同

同

同

同

同

同

同

同

同訴訟復代理人弁護士

田 中 伸

米 澤 一 喜

和 田 敦 史

伊 藤 知 之

江 藤 祥 子

四 方 奨

加 芝 雄 樹

佐 渡 春 樹

中 野 勝 之

牧 野 聰

薦 田 純 一

吉 川 和 明

主 文

1 原判決を次のとおり変更する。

(1) 被控訴人は、控訴人に対し、45万5000円及びこれに対する平成19年4月22日から支払済みまで年5分の割合による金員を支払え。

(2) 控訴人のその余の請求を棄却する。

2 被控訴人の当審における反訴請求を棄却する。

3 訴訟費用（当審反訴費用を含む。）は、第1，2審を通じて4分し、その1を控訴人の負担とし、その余を被控訴人の負担とする。

4 この判決は、第1項(1)に限り、仮に執行することができる。

事 実 及 び 理 由

第1 控訴人の申立て

1 控訴の趣旨

(1) 原判決を取り消す。

(2) 被控訴人は、控訴人に対し、55万5000円及びこれに対する平成19年4月22日から支払済みまで年5分の割合による金員を支払え。

2 当審反訴請求の趣旨に対する答弁

主文第2項と同旨

第2 被控訴人の申立て

1 控訴の趣旨に対する答弁

本件控訴を棄却する。

2 当審反訴請求の趣旨

控訴人は、被控訴人に対し、4万5000円及びこれに対する平成20年4月15日から支払済みまで年5分の割合による金員を支払え。

第3 事案の概要等

1 本件は、被控訴人の所有する建物の一室について、被控訴人との間で賃貸借契約を締結し居住していた控訴人が、①上記賃貸借契約における更新料支払の約定は消費者契約法10条又は民法90条に反し無効であると主張し、不当利得返還請求権に基づき、過去5回にわたり支払った更新料（合計50万円）の返還、②敷金契約に基づき、敷金10万円から未払賃料4万5000円を控除した5万5000円の返還、③これらに対する訴状送達の日翌日である平成19年4月22日から支払済みまで民法所定年5分の割合による遅延損害金の支払を求めた事案である。

原判決は、控訴人の被控訴人に対する各請求は理由がないとしていずれも棄却したので、これを不服とする控訴人が控訴した。

他方、当審において、被控訴人は、控訴人に対し、平成18年11月分の未払賃料4万5000円及びこれに対する反訴状送達の日翌日である平成20年4月15日から支払済みまで民法所定の年5分の割合による遅延損害金の支

更新料の支払に関する約定を含めて「本件更新料約定」といい、本件更新料約定に基づく更新料を「本件更新料」という。）

イ 賃貸借契約書の内容（乙1）

控訴人と被控訴人が本件賃貸借契約を締結するにあたり取り交わした建物賃貸借契約書（乙1）には、不動文字により、冒頭に「賃貸人と賃借人は、この契約書および賃貸借契約約款により、下記に表示する建物（目的物件）に関する賃貸借の契約を締結します。」と記載され、3頁から6頁までに全部印刷された不動文字による「賃貸借契約約款」（以下「本件契約条項」という。）が添付されている。本件契約条項には、次の条項が掲げられている（なお、本件契約条項の条項中、「甲」とあるのは賃貸人である被控訴人を意味し、「乙」とあるのは賃借人である控訴人を意味する。）。

第3条（使用目的）

乙は本物件を、居住の用途以外の目的に使用してはならない。

第4条（家賃・共益費）

- ① 乙は、契約書記載の家賃・共益費を、毎月末日までに翌月分を契約書指定の方法により、甲に支払う。この場合において、甲が、金融機関への振込を指定したときは、振込手数料は、乙の負担とする。
- ② 本契約期間の開始日が、暦上の1ヶ月の中途である場合は、開始日の属する月の家賃・共益費は、日割計算（1ヶ月は、30日として計算。）とする。明渡月については、日割計算はせず、乙は、明渡日が暦上の1ヶ月の中途であっても、その月の末日までの家賃・共益費を支払うものとする。
- ③ 契約期間内といえども家賃、並びに、共益費が、物価の騰貴・公租公課の増額・設備の改善料金費用の増加等の理由により、又は、近隣の家

賃・共益費に比較して不相当となったときは、甲は、家賃・共益費を増額出来るものとし、乙は、異議なく、これに従うものとする。

第5条（敷金）

① 乙は、本契約（特約を含む）より生ずる、乙の一切の債務を担保するため、本契約締結と同時に、契約書記載の敷金を甲に預託し、甲は、これを無利息にて保管する。

④ 甲は、本契約終了後、乙が、本物件の明渡を完了した日より1ヶ月後に、本契約敷金から、乙が、本契約上、甲に対して負担する債務を控除した残金を乙に返還する。

第15条（解約）

① 乙は、1ヶ月以前に、甲又は甲の指定したる管理業者・管理人に書面による通知をすることにより、本契約を解約することができる。この場合においては、乙の通知が、甲に到達した日より起算して、1ヶ月が経過した日の属する月の末日をもって、本契約は終了する。但、契約書に別段の定めがある場合はこれに従うものとする。

② 乙は、前項に拘らず、甲に1ヶ月分の賃料を支払うことにより、本契約を即時解約することができる。

③ 甲は、6ヶ月以前に、乙に通知することにより、本契約を解約することができる。

第21条（更新）

契約書記載の賃貸借期間の満了時より、甲にあつては6ヶ月前、乙にあつては1ヶ月前までに各相手方に対し更新拒絶の申出をしない限り、本契約は家賃・共益費等の金額に関する点を除き、更新継続されるものとする。但し契約書に別段の定めがある場合はこれに従う。尚この場合、乙は甲に

対し、契約書記載の更新料を支払わねばならない。

ウ 重要事項（賃貸借）説明書の内容（乙7）

控訴人が被控訴人に対し本件物件の賃借を申し込むにあたり [REDACTED] から交付を受けた重要事項（賃貸借）説明書（乙7、以下「重要事項説明書」という。）には、「契約更新に関する事項」として不動文字により、次の記載がされている。

「本契約満了により賃貸人は6ヶ月前、賃借人は1ヶ月前迄に各相手方に対し更新の可否を申し出ない限り継続され賃借人は賃貸人に更新料を支払い、同時に賃料等改定については公租公課・近隣賃料等の比較により改定する事が出来る。」

エ 礼金、家賃、敷金等の支払い（甲1, 2, 乙1, 7, 9）

(7) 控訴人は、平成12年8月6日から同月11日にかけて、 [REDACTED] を通じ、被控訴人に対し、上記敷金10万円を含め、次のとおり合計24万1000円を支払った。

① 礼金 6万円

② 家賃 7万0500円

内訳・8月15日から同月31日までの17日分=2万5500円

9月分 4万5000円

③ 敷金 10万円

④ 入居者相互会費 1万0500円

(イ) 控訴人は、平成12年8月11日、 [REDACTED] に対し、手数料として3万7800円を支払った。

(3) 賃貸借契約の更新、更新料・賃料の支払、解約（甲3ないし8, 乙4, 5）

ア 控訴人と被控訴人は、平成13年8月3日ころ、契約期間を同年8月31日から平成14年8月31日までとするほかは、家賃（共益費、水道代

を含む。)の金額を4万5000円とし、更新料を10万円とし、その他は従来どおりとし、「別紙賃貸借契約書に基づき下記の通り甲(被控訴人)・乙(控訴人)合意の上契約を更新する」と記載された契約更新証書に相互に署名捺印し、控訴人は、平成13年8月3日ころ、被控訴人に対し、更新料10万円を支払った(甲3, 弁論の全趣旨)。

イ 控訴人と被控訴人は、平成14年9月1日、契約期間を同年9月1日から平成15年8月31日までとするほかはアと同様の記載がされた契約更新証書に相互に署名捺印し、控訴人は、平成14年9月25日、被控訴人に対し、更新料10万円を支払った(甲4, 5)。

ウ 控訴人と被控訴人は、平成15年8月ころ、契約期間を同年9月1日から平成16年8月31日までとするほかはアと同様の記載がされた契約更新証書に相互に署名捺印し、控訴人は、そのころ、被控訴人に対し、更新料10万円を支払った(甲6, 弁論の全趣旨)。

エ 控訴人は、平成16年8月9日、被控訴人に対し、更新料10万円を支払い、控訴人と被控訴人は、同年9月1日、契約期間を同日から平成17年8月31日までとするほかはアと同様の記載がされた契約更新証書に相互に署名捺印した(甲7, 乙4)。

オ 控訴人は、平成17年8月4日、被控訴人に対し、更新料10万円を支払い、同年9月1日、契約期間を同年9月1日から平成18年8月31日までとするほかはアと同様の記載がされた契約更新証書に、控訴人は署名捺印を、被控訴人は捺印をした(甲8, 乙5)。

カ 控訴人と被控訴人は、いずれも本件賃貸借契約の期間満了時とされる平成18年8月31日の前には、解約の通知及び更新拒絶の申出をしない一方、契約更新証書の作成もせず、また、控訴人は、被控訴人に対し、更新料(10万円)を支払わなかった。控訴人は、被控訴人に対し、上記契約期間経過後である同年9月1日から同年10月31日までの間の家賃2か

月分合計9万円を支払った（当事者間に争いのない事実）。

キ 控訴人は、被控訴人に対し、本件契約条項第15条①の定めに従い、平成18年10月28日付け賃貸借契約解約通知書（乙6）を提出し、同年11月30日をもって本件賃貸借契約を解約する旨の意思表示を行い、同日、本件物件を明け渡したが、同年11月分の賃料（4万5000円）を支払っていない。

3 争点

- (1) 本件更新料約定は消費者契約法10条又は民法90条により無効か
- (2) 本件更新料返還請求は信義則違反か
- (3) 敷金返還請求権の有無
- (4) 未払賃料請求の有無

4 争点についての当事者の主張

（控訴人の主張）

- (1) 本件更新料約定は消費者契約法10条又は民法90条により無効か。

ア 本件更新料約定は、消費者契約法10条又は民法90条により無効である。

イ 更新料の法的性質について

(ア) 被控訴人は、更新料には、①更新拒絶権放棄の対価（紛争解決金）、②賃借権強化の対価、③賃料の補充という法的性質があり、本件更新料も各法的性質を有すると主張するが、本件更新料は、次のとおり、そのいずれの性質も有していない。

(イ) 更新拒絶権放棄の対価（紛争解決金）の性質（①）について

a 更新拒絶の正当事由の有無は、建物の使用を必要とする事情が賃貸人と賃借人でどちらがより大きいのかという点を基本要素とし（自己使用の必要性）、この基本要素を判断するために、従前の経過や利用状況、立退料などを補完的要素として考慮するという構造で判断され

るべきものである。

- b そして、本件建物のように専ら他人に賃貸する目的で建築された居住用物件の場合、賃貸人の自己使用の必要性は乏しく、自己使用の観点から賃貸人に正当事由が認められることは考え難いし、仮に自己使用の必要性が認められたとしても、立退料の支払いもないまま正当事由が認められる場合を想定することはできない。

正当事由の存否が明らかでない場合に、更新料を更新拒絶権放棄の対価と捉えることは困難である。それどころか、賃貸人が紛争解決の対価として更新料を受け取ることは、賃借人の無知に乗じるもので、到底合理性はない。

また、仮に、正当事由が存在し、賃貸人が更新拒絶権を行使できる場合には、目的物を自己使用することにつき賃貸人に相当程度大きな経済的利益が存する場合であろうから、賃借人が更新料程度の金員の支払を申し出たとしても、賃貸人は受諾せず、更新拒絶権を行使するはずである。

したがって、更新料の支払いによって更新拒絶権を放棄するという契約当事者の意思は、少なくとも、本件賃貸借契約のような専ら他人に賃貸する目的で建築された居住用物件の賃貸借契約における更新料支払条項からは読み取ることができない。

- c 以上からすると、本件賃貸借契約のような賃貸借契約においては、更新料は更新拒絶権放棄の対価となっていないといえる。
- d また、通常、更新料は、契約期間満了のころに当事者間で合意更新をすることによって支払われるものであるが、賃貸人の更新拒絶権は契約期間満了の6か月前までに行使しなければならない（借地借家法26条1項）。したがって、合意更新がされる場合は、既に賃貸人による更新拒絶権行使の期間が徒過しており、更新拒絶権が発生しない

ことが確定しているのが通常である。このような場合、もはや更新拒絶権の放棄とか更新拒絶権行使に伴う紛争回避ということは全く問題となる余地がなく、更新拒絶権放棄や更新拒絶権行使に伴う紛争解決金ということで更新料の性質を説明することはできない（更新料の支払を受けられるとの期待から、賃貸人が6か月前までに更新拒絶権を行使しなかったとしても、正当事由がないのにそのような期待をすること自体不合理である。）。

e 以上の理由から、本件賃貸借契約における更新料は、更新拒絶権放棄の対価（紛争解決金）の性質を有しない。

(7) 賃借権強化の対価の性質（②）について

a 本件賃貸借では、合意更新と法定更新とで、賃借権の保護に差はなく、更新料を支払って合意更新しても、何ら賃借権の強化にならない。

b すなわち、本件賃貸借契約のように専ら他人に賃貸する目的で建築された居住用物件の賃貸借契約の場合においては、法定更新がされ期間の定めのない賃貸借契約となっても、賃貸人の正当事由に基づく解約が認められる場合はほとんどない。また、正当事由が認められるときでも、相当額の立退料の支払いが命じられるのが通常である。

c 法定更新がされた場合でも、その後の賃貸人からの解約申入れは6か月前にしなければならないのであるから（借地借家法27条）、賃借人は、少なくとも更新後6か月間は賃借権を確保できることになる。そうすると、契約期間が1年間である本件賃貸借契約の場合、法定更新と合意更新とで、賃借人が賃借権を確保できる期間の違いは、わずか6か月間にすぎない。

しかも、更新時に賃貸人側に更新拒絶の正当事由が存在しなかったにもかかわらず、その後の6か月間に解約申入れの正当事由が発生するなどということは想定し難い。

d 他方、本件賃貸借契約においては、被控訴人は、6か月以前に、控訴人に通知することにより、本件賃貸借契約を解約することができることされており（本件契約条項第15条③）、合意更新がされても、賃借権は、何ら強化されていない。

この点、被控訴人は、本件契約条項第15条③は、本件賃貸借契約が法定更新された場合における確認的規定であり、合意更新された場合には適用がないと主張する。しかし、本件賃貸借契約15条③は、第15条の「解約」という条項の中に規定されていることから、同条項は更新後の契約の規律に関する規定ではないし、同条項には合意更新された場合には適用がないとの文言は付されていないから、被控訴人の上記主張は失当である。

また、本件契約条項第15条③が借地借家法27条、30条により無効であるとの解釈について、本件契約条項第15条③は、解約に正当事由を要求していないという点で無効であるとはいえるものの、解約の申し入れから賃貸借終了まで6か月間を要するという制限をしつつ、賃貸人の解約権自体は留保されていると解することも可能であり、全体として無効であるとする解釈が一義的に帰結されるものではない。

e 以上の理由から、本件賃貸借契約における更新料は、賃借権強化の対価の性質を有しない。

(エ) 賃料の補充の性質（③）について

a そもそも、本件賃貸借契約締結時に、控訴人は、被控訴人から、更新料が賃料の補充であるなどという説明は受けておらず、そのような認識もない。

本件物件も含め、賃貸物件の価額は年々低下するのであり、被控訴人もそのことは認識している。また、賃借人が契約を更新するか否かも不明である。ところが、被控訴人の主張によれば、賃貸借1年目よ

り2年目の方が高額賃料を収受できることになる。そのようなことは、被控訴人自身期待していない。

本件更新料を賃料の補充と解釈することは、控訴人、被控訴人のいずれの意思からも外れる、不合理なものである。

賃料や更新料等の総額という経済的出捐の全体の認識をもって、それらが賃料であるとの認識が存在するとの論理は、法的性質と経済的性格とを混同するものである。

本件賃貸借契約書の条項は、被控訴人の側が作成したものであり、被控訴人は、自己に有利な表現を用いる可能性を多く有している。したがって、その解釈においては、被控訴人に不利に扱うことにより、均衡を図るべきである。

- b 本件更新料が、賃料の一部であるというのであれば、①使用収益期間に応じて支払額が決定されること、②中途解約の場合、使用収益されなかった期間に対応する部分の返還がされること（精算規定）が必要である。

本件では、そのいずれもない。他の種類の契約の中途解約の場合に、精算規定がない更新料は、いわゆる更新事務手数料であって、本件更新料とは法的性質が異なり、額もずっと低額である。

- c 契約期間が長期間である賃貸借契約の場合とは異なり、本件賃貸借契約のように契約期間が短期間の賃貸借契約においては、そのような短期間のうちに賃料の不足分が生じるとは考えにくい。

また、更新料が賃料の補充の性質を有するという見解は、不動産価格が右肩上がりに上昇していくことを前提としており、不動産価格の現況を全く考慮していない。

- d 法は賃料増額請求を許容しているのであるから、不動産価格が上昇し周辺の賃料額と不均衡が生じれば、賃料増額請求により賃料不足分

の請求ができるはずであるから、更新料で調整する必要はない。

本件賃貸借契約でも、更新料を徴収するほか、家賃・共益費等の改定が可能となっている。すなわち、更新料の支払と賃料の額は切り離されている。

- e 更新料の性質を賃料の補充と考えると、合意更新の場合にのみ更新料が支払われ、法定更新の場合に更新料が支払われないことについて、全く説明ができない。
- f 本件賃貸借契約では、明文上、賃借人は1か月分の賃料を支払えば即時本件賃貸借契約の解約ができるとされている（本件契約条項15条②）。しかし、本件更新料約定が有効であるとする、中途解約に際し、控訴人は、実質3か月分余りの金銭的負担を強いられることになり、契約の明文に反する（民法617条は任意規定であり、その期間が法律上保障されているものではない。）。
- g 被控訴人は、賃貸人は、権利金、礼金や更新料なども含めた全体の収支計算を行った上で毎月の賃料額を設定するのが当然であるから、設定賃料と本来受けるべき経済賃料との差額について、更新料により補充することは合理性を有すると主張する。しかし、民法上、賃貸借契約における使用収益の対価としては賃料のみが予定され、権利金、礼金及び更新料については何ら規定がなく、そのような法的根拠のない金員も含めて賃料額の設定を行うなどということは、民法上も全く予定されていないし、更新料等の一時金によって賃料を補充するということは、経験則上、認められない。
- h 賃料の補充としての性質を有するというのであれば、本件物件の賃料は、更新料のない物件と比較して安いはずである。しかし、そのような事実は何ら立証されていない。
- i 以上の理由から、本件賃貸借契約における更新料は賃料の補充の性

質を有しない。

むしろ、現在の更新料は、賃借人が物件を選定する際に主に賃料の額に着目する点を利用して、賃料については割安な印象を与えて契約を誘因し、結局は割高な賃料を取るのと同じ結果を得ようとする欺瞞的な目的で利用されているものである。

(オ) 以上のとおり、本件賃貸借契約における更新料は、被控訴人が主張するいずれの法的性質も有しておらず、何ら対価性を有しない不合理なものである。

ウ 消費者契約法10条の適用

(ア) 消費者契約法は、消費者と事業者との間の情報の質及び量並びに交渉力の格差にかんがみ、消費者の利益を不当に害することとなる条項の全部又は一部を無効とすることにより、消費者の利益の擁護を図り、もって国民生活の安定向上と国民経済の健全な発展に寄与することを目的とするものである（同法1条）。このように、消費者契約法は、事業者と消費者との間に情報力・交渉力の構造的格差があることを認めた上で、その格差を是正するために民法を修正するものである。

この立法趣旨からすると、消費者契約法10条の、「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向的に害する」とは、具体的には、当該契約条項によって消費者が受ける不利益とその条項を無効にすることによって事業者が受ける不利益とを衡量し、両者が均衡を失っていると認められる場合を意味すると考えるべきであるが、その骨格となるのは、消費者契約法の目的、すなわち事業者と消費者の情報格差、交渉力格差を是正する原理であって、そのための均衡性原理と理解すべきである。この点からすれば、上記文言は、契約条項が「正当な理由がなく」消費者の利益を害するという意味と解するべきである。

(イ) 消費者契約法10条前段の適用について

- a 本件更新料約定は、民法601条の賃料支払義務に加えて、賃借人の義務を加重するものであるから、「民法、商法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…消費者の義務を加重する消費者契約の条項」に該当することは明らかである。
- b 更新料は契約時に支払うものではないから、賃借人の関心は薄いことがある。当事者の主観的意思の関与があるとはいえない。
- c 本件更新料約定は、単なる支払時期（民法614条）の問題ではない。
- d なお、賃借人が生活保護上の更新料としての住宅扶助を受けていた場合において貸借人に更新料の返還請求をしているときであっても、生活保護費用支弁者に対してその更新料額を返還すべきかどうかの問題となり得る（生活保護法63条）にすぎず、更新料の合理性とは無関係である。

(ウ) 消費者契約法10条後段の適用について

- a 前記のとおり、本件賃貸借契約における更新料は、何ら合理的な対価性を有していないのであるから、本件更新料約定は、使用収益の対価を超えて賃借人に金銭の支払義務を負わせており、「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向的に害する」条項といえる。
- b 本件賃貸借契約では、契約期間が1年間であるにもかかわらず、更新料の金額は10万円（月額賃料の約2.22倍）と高額であること、更新料との説明により、賃借人の経済的出捐が少ないかのような印象を与えることから、その不当性は際だっている。
- c 情報力の格差
 - (a) 消費者契約法にいう事業者と消費者の情報力の格差とは、事業者が同種事業を反復継続して行うことにより情報が蓄積されることに

よる格差である。零細事業者であっても、それがあことは明白である。消費者たる控訴人は、居住用物件の賃貸の経営コスト、賃貸借契約の条項の内容に関する情報収集力において、被控訴人より劣後している。

(b) 更新料の有無及びその額は、現実には、賃借人が物件の下見をし選択をして、契約しようとする段階で初めて明らかにされることが多い。そのような場合、あらかじめ知った上で物件の選択ができるという状況にない。

(c) 前記のとおり、控訴人は、契約締結時に、本件更新料が賃料の補充であるなどという説明は一切受けていない。

d 交渉力の格差

現実問題として、居住用物件を賃借しようとする者は、通常、月額賃料と物件の中身のみを考慮して物件を選択する。物件選択後、更新料特約の削除を求めたとしても、賃貸人が応じることは到底考えられない。そして、賃借人は、居住用物件を確保する切迫した状況にあることが多く、このことも交渉を妨げる原因となっている。

e 過去に遡って更新料の返還が認められ、被控訴人が経済的な不利益を負ったとしても、本件更新料約定が不当条項であり無効である以上、当然である。

f 更新料は、管理会社にとって重大な利害関係があるにすぎない。

(イ) 以上の理由から、本件更新料約定は消費者契約法10条に該当し無効である。

エ 民法90条について

前記のとおり、本件賃貸借契約における更新料は、全く合理的な対価性を有していないことに加え、その月額賃料に対する比率、本件賃貸借契約の契約期間の短さからすると、本件更新料約定は、暴利行為（少なくとも

極めて不合理な支払約束) であるといえ、公序良俗に反し無効である。

(2) 本件更新料返還請求は信義則違反か (争点(2)) について

被控訴人の主張のうち(2)オの主張は争う。控訴人の本件更新料返還請求は、前記のとおり理由があり、不当訴訟ではなく、何ら信義則に違反しない。

(3) 敷金の返還請求権の有無 (争点(3)) について

ア 前記のとおり、本件賃貸借契約締結の際、控訴人は被控訴人に対し、敷金10万円を預託し、本件賃貸借契約は平成18年11月30日に終了し、そのころ、控訴人は、被控訴人に対し、本件物件を明け渡した。

イ 上記敷金のうち4万5000円は、平成18年11月分の未払賃料4万5000円に充当される。

被控訴人は、平成18年分の更新料10万円が充当されると主張するが、上記のとおり、本件更新料約定は無効である上、平成18年の更新は法定更新である(本件契約条項第21条に基づく自動更新が行われたのであれば、更新料の授受がされているはずであるが、更新料は授受されていない。)から、更新料支払義務は発生しない。

ウ よって、被控訴人には、控訴人に対し、本件敷金契約に基づき、本件敷金の残金5万5000円の返還及びこれに対する訴状送達の日翌日から支払済みまで民法所定の年5分の割合による遅延損害金を支払う義務がある。

(4) 未払賃料請求の有無 (争点(4)) について

ア 被控訴人の主張(4)ア及びイは認める。

イ 平成18年8月30日の更新は、法定更新である。

本件契約条項の第21条は、法定更新を排除するものではない。また、仮に排除する趣旨であれば、借地借家法30条により無効である。

ウ 法定更新の場合、本件更新料約定の適用はない。

(被控訴人の主張)

(1) 本件更新料約定は消費者契約法10条又は民法90条により無効か（争点(1)）について

ア 本件更新料約定は、消費者契約法10条及び民法90条に違反するものではなく有効である。

イ 更新料の法的性質について

(ア) 更新料には、一般的に、①更新拒絶権放棄の対価（紛争解決金）、②賃借権強化の対価、③賃料の補充という複合的な法的性質があるが、本件更新料も同様に、上記各法的性質を有する。

(イ) 更新拒絶権放棄の対価（紛争解決金）の性質（①）について

更新料は、賃貸人が更新拒絶権を放棄することの対価としての性質を有する。また、更新料の支払による更新が予測される場合には、賃貸人は、更新拒絶権の有無を検討することなく更新に応じているのであり、更新料には、その支払を約することによって、画一的に更新拒絶権行使に伴う紛争を回避する目的（紛争解決金としての性質）もある。

なお、控訴人は、本件物件のような専ら他人に賃貸する目的で建築された居住用物件の場合においては、賃貸人からの更新拒絶の正当事由が認められるときは考え難いと主張する。しかし、更新拒絶の正当理由は、賃貸人側の事情と賃借人側の事情を比較衡量して決すべきところ、近時賃貸物件の過剰供給の状況が続いていることに伴い、借家権保護の必要性も変容しており、近時の裁判例においても、必ずしも賃貸人に自己使用の必要性があることまでは要求しておらず、不動産の有効利用の必要性がある場合などに賃貸人の更新拒絶権が認められる事例も少なくないから、控訴人の上記主張は失当である。

(ウ) 賃借権強化の対価の性質（②）について

更新料は、契約更新後に期間の定めのある賃貸借契約となり、賃貸人からの解約申入れがされないことの対価、すなわち賃借権が強化されること

の対価としての性質を有する。

控訴人は、本件契約条項第15条③を捉えて、本件賃貸借契約においては、合意更新後においても賃貸人からの解約申入れができると主張するが、同条項を合理的に解釈すれば、法定更新の場合の解約申入期間を確認的に定めた条項にすぎないものであり、合意更新の場合には適用がないから、控訴人の上記主張は失当である。

(エ) 賃料の補充の性質 (③) について

賃料の支払についての民法614条は任意規定であるから、それと異なる合意をすることも可能であるところ、本件更新料は、低く設定された月々の賃料と併用されることにより、賃料の補充としての性質を有するものである。

a 賃貸人は、更新料約定がある場合には、賃料に加えて更新料が一時金として入ってくることを前提として賃貸し、月々の賃料を設定している。すなわち、本件更新料を、使用収益の対価として把握していると意思解釈すべきである。

他方、賃借人は、本件更新料を、更新の際に負担する、返還義務のない金員であることの説明を受け、理解している。そして、賃貸借契約締結の際には、通常、月額賃料だけでなく、更新料等のすべての経済的負担を総合的に判断して、経済的負担を算定する。賃借人は、少なくとも、本件更新料を、契約更新時に支払う必要があり、賃借する物件を使用収益するのに必要となる経済的負担、ひいては、使用収益の対価として把握していると意思解釈できる。

本件更新料が賃料の補充（一部前払）であるとの詳細な説明がなかったとしても、控訴人・被控訴人間で、そのように合理的に意思解釈することは可能である。

すなわち、①更新料は、遅くとも昭和40年代以降、日本全国の都市

部の居住用物件の賃貸借契約で広く用いられており、②企業等からの補助金の対象となっており、生活保護でも扶助がされており、民事調停、和解、公正証書でも更新料条項は用いられている。

このように、更新料が、広い地域、分野において社会的承認を受けてきたことは、厳密な法的意味の理解は別として、それが、使用収益の対価として利用されてきたことの証左である。このことから、本件更新料の法的性質等について詳細な説明がなかったとしても、それが使用収益の対価の支払の合意であると評価するのに何ら飛躍はない。

- b 本件更新料は、更新する場合は、1年間の更新期間毎に支払われることが約定されており、まさに使用収益の期間に応じた支払が予定されているものである。

更新料を賃料の補充と考えると、本件更新料約定には日割精算の規定がないため、契約期間途中で賃貸借契約が終了した場合と期間満了した場合とで、控訴人の金銭の負担額に差異が生じ得る。

しかし、この場合は、賃借人が更新料の支払により受けるべき利益を自ら放棄したものと評価できる。また、違約金条項としての側面があるともいえる。

また、この負担額は、民法618条、617条1項2号等からは、平均的な損害額を超えていないといえる。すなわち、上記各規定では、賃貸借の期間の定めがないときは、賃借人が解約の申入れをすると、その3か月後に賃貸借が終了するとされている。他方、本件賃貸借契約では、本件契約条項15条②により、賃借人は、1か月分の賃料を支払って、即時解約できることとされている。つまり、賃借人は、本件更新料込みで、最大3.2か月分の賃料額を負担することにより、中途解約できることになる。これは、前記民法の規定に比し、過大な負担とはいえない。

さらに、中途解約の場合の精算条項がない契約は他にもある（ゴルフクラブ等の会員制契約など）。契約上使用収益の期間と賃料額を厳密に対応させることが必要とはいえない。

そもそも賃貸借契約は継続的な目的物の使用の対価として賃料を設定するため、厳密に使用収益の期間と賃料額を対応させること自体困難であるから、上記の差異をもって、更新料が賃料の補充の性質を有することを否定する理由とはならない。

c 控訴人は、更新料に賃料の補充の性質があるとすると、合意更新の場合と法定更新の場合とで、更新料支払義務の有無につき違いが生じ不合理であると主張する。しかし、賃料の補充の必要性は法定更新、合意更新いずれの場合でも同じであることからすれば、法定更新の場合にも更新料支払義務があるといえるから、控訴人の上記主張は失当である。

(オ) 以上のとおり、本件賃貸借契約における更新料は、更新拒絶権放棄の対価（紛争解決金）、賃借権強化の対価、賃料の補充の性質を有するものであり、合理的な対価性を有している。

ウ 消費者契約法10条の適用について

(ア) 前提

消費者契約法10条は、①条項の了知（の可能性）の欠如、②交渉の期待可能性の欠如、③競争メカニズムの機能不全という事態が生じた場合の、内容的規制として設けられたものである。

(イ) 消費者契約法10条前段の適用について

a 契約の中心条項（契約の要素、主たる給付の対価（価格、給付の均衡性））は、消費者契約法10条の対象とはならない。これらは、もともとあらかじめ存在する法的基準によってではなく、当事者の自由意思や市場経済システムによって決定される事項であって、法律等、それらと比べる適切な対象基準がない、

また、これらについては、当事者の主観的意思の関与があること、市場競争原理が一定程度機能していることから、内容規制という司法による直接的介入を避け、開示的規制にとどめるべきである。

- b 本件更新料は、主として賃料の補充という法的性質を有し、本件契約条項の中の中心条項といえる。

また、本件契約条項の位置上、主たる給付である月額賃料の価格条項と結びついて、総価格（賃借するための総費用）の一部と映っていることから、市場競争原理が機能し、当事者の主観的意思も十分関与しているともいえる。

これらに鑑みれば、消費者契約法10条の内容規制の対象とする必要はない。

- c 本件賃貸借契約は、控訴人と被控訴人が個別に交渉をして契約締結に至っている（被控訴人は、本件建物の本件物件以外の部屋も賃貸しているが、契約条件は部屋ごとに異なっている。）から、個別交渉を経た条項について消費者契約法10条の適用はないという見解に立てば、本件更新料約定には同条項の適用はない。

- d なお、更新料支払約定がある場合、賃借人としても、契約当初から1回目の更新までは、低く設定された賃料で賃借することができる上、仲介手数料、敷金等の初期費用が少なくて済む（これらの金額は月々の賃料を基準に決定されることが多いため）という利点がある。また、更新前に退去する賃借人にとっては、当該物件の居住期間の総額支払賃料が少なくて済むという利点がある。加えて、企業等の社宅や生活保護などで、更新料の補助がされている場合は、月々の賃料の負担者は賃借人であるが、更新料の負担者は補助をしている者（企業、国等）であり、月々の賃料と更新料の負担者が異なっている。このような場合、賃借人には、更新料につき補助が受けられる上、月々の賃料

が低額となるという利点がある。

したがって、更新料支払約定には、一定の合理性がある。

(ウ) 消費者契約法10条後段の適用について

消費者契約法10条の、「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」条項に該当するか否かは、当該条項を有効とすることによって消費者が受ける不利益と、その条項を無効とすることによって事業者が受ける不利益とを総合的に衡量し、消費者の受ける不利益が、信義則に反し、均衡を失するといえるほどに一方的に大きいといえるか否かで判断されるべきものであるところ、次の理由から、本件更新料約定は、上記文言に該当しない。

a 本件更新料約定の合理性について

前記のとおり、本件賃貸借契約における更新料は、更新拒絶権放棄の対価（紛争解決金）、賃借権強化の対価、賃料の補充という複合的な性質を有している。

本件更新料約定は、上記のとおり複合的な性質を有しており、平均的顧客の了知の期待可能性があり、選択眼にさらされ、市場メカニズムの機能が期待し得る領域に属する条項である。消費者の利益を一方的に害しているとはいえず、十分な合理性を有している。

また、借家契約における更新料支払の合意は、古くから全国的に行われてきたし、裁判実務においても承認されてきている（一定額の更新料の支払を内容とする民事調停、和解も相当数存在する。）。さらに生活保護制度でも、更新料の扶助がされており、更新料支払の合意は、社会的承認を得ている。

b 前記(イ) dのとおり、初期費用が少なく済む、更新料の補助者が別にいる場合、賃借人の負担する月額賃料が低額になるという、賃借人にとってのメリットもある。

c 本件建物は、住環境の良好な地域に存在している。また、本件建物の概観、内装、設備も良好である。

ところが、本件更新料約定が存在するからこそ、月々の賃料は4万5000円と比較的低額に設定されている。本件更新料を含めた月額賃料は、5万3333円である（水道代、共益費込み）。信用性の認められる鑑定の結果による正常実質賃料（5万5867円）とほぼ同額である。

以上に鑑みると、更新料を含めた本件物件の実質賃料は、適正かつ合理性のあるものである。

d 情報力の格差について

(a) 控訴人は、本件賃貸借契約の締結に当たり、XXXXXXXXXXから本件更新料約定の説明を受けている。

一般的にも、消費者は、宅地建物取引業者の店舗へ来店した際、あるいは重要事項説明の際に、更新料を含めた賃貸条件の説明を受けるものである。

(b) 消費者は、今日においては、賃貸物件の情報を、情報誌、店頭広告、インターネット等で容易に入手でき、比較し、選択することができる。事業者が消費者に対して契約締結を働きかけるものではない。

(c) 建物の賃貸借契約は一般に広く行われる契約であり、物件の広告においても更新料という用語は広く用いられており、更新料は、「約定の契約期間満了後も契約を継続する場合にその対価として支払うもの」であるという意味においては一般に広く理解されているものである。また、前記のとおり、借家契約における更新料支払の合意は、社会的承認を得ているものである。

e 交渉力の格差等について

(a) 居住用不動産の貸主は、零細な個人も多く、賃借人より、情報力、交渉力のない賃貸人も多い。被控訴人も個人貸主である。

(b) 現在、賃貸用の住宅は余っており、空室率は全国的に10パーセント、京都では20パーセントにもなっており、いわゆる借り手市場となっている。

賃貸人が他の物件より不利な契約条件を設定すれば、競争力を失うのであって、交渉力に差はない。

f 借地借家法の制定過程において、借家契約における賃料名目以外の金銭（権利金、更新料、立退料等）につき、何らかの法的規制を及ぼすべきか否かについての問題提起がされているが、借地借家法の制定においても、その後の同法の改正においても、更新料に関する規制はされていない（この立法者の意思は、更新料そのものが不合理なものであるとして法的規制を及ぼすのではなく、専ら私的自治に委ねるべきとの判断が示されていると考えるべきである。）。

g 控訴人及び被控訴人の不利益について

控訴人は、5回にわたり被控訴人との間で合意更新を行って更新料を支払ってきた。控訴人は、更新料を含めた経済的負担に見合う経済的合理性があると判断し、本件物件の使用収益、契約期間の保護という利益を既に享受しているのであるから、本件更新料約定を無効にしてまで保護すべき控訴人の利益は存在しない（仮に存在するとしても極めて小さい。）。

他方、被控訴人は、更新料の支払いを受けることの対価として、更新拒絶権を放棄し、賃借権の強化という利益を控訴人に与えているし、更新料等の一時金を含めて全体の収支を計算し、月々の賃料を設定している。更新料徴収に対する、このような被控訴人の期待（利益）は十分に法的保護に値するものである（実際に、控訴人から支払われた更新料は、被控訴人の収入となり、税務申告をして税金を支払い、また賃貸経営の諸経費、生活費などに既に使用されてしまっている。）。

さらに、本件更新料約定が無効となれば、他の物件の賃貸借関係にも波及し、被控訴人は、消費者契約法施行後に締結されたすべての賃貸借契約について、更新料を返還しなければならなくなるという不測の損害を被ることとなる。

このように、本件更新料約定が有効とされることによって控訴人が被る不利益と、無効とされることによって被控訴人が被る不利益とを比較衡量すると、被控訴人の不利益の方が圧倒的に大きい。

h 本件更新料約定は、本件契約条項中の中心条項（少なくともこれに近い付随条項といえる。）であり、これについては、典型的な付随条項より謙抑的な基準が適用されるべきである。

(エ) 以上のとおり、本件更新料約定は、「民法、商法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、消費者の義務を加重する」条項ではなく、消費者契約法10条に違反しない。

エ 民法90条について

前記ウに述べた諸々の要素からすれば、本件更新料約定が公序良俗に反するものではないことは明らかである。

なお、控訴人は、更新料と月々の賃料とを単純に比較し、本件賃貸借契約における更新料が不当に高額であると主張するが、更新料の金額の高低は、単純に月々の賃料との比較で決められるべき問題ではなく、月々の賃料及び更新料を併せた絶対的な金額そのもので判断がされるべきものであるから、控訴人の主張は失当である。

(2) 本件更新料返還請求は信義則違反か（争点(2)）について

ア 控訴人は、本件賃貸借契約当時、無職であり、生活保護を受給するとの予定で入居審査が通ったから、生活保護を受けていた可能性があるのに、生活保護を受けていたかどうかを明らかにしない。また、控訴人は、証拠として重要事項説明書の写しそのものを提出せず、礼金金額を改ざんした

そのコピー（甲1）をしてまで本訴を維持しようとしている。

イ 被控訴人は、本件更新料約定が消費者契約法10条により無効となった場合には、同法施行以降に徴収した更新料5回分50万円をまとめて返還しなければならない。これは、約定の収入を奪われた被控訴人に著しい損害を被らせることとなる。すなわち、被控訴人は、既に控訴人から受領した更新料を各種経費に使用しているほか、税務申告をも済ませており、その収入に対応する税金も支払っている。

これに対し、控訴人は、もともと本件更新料約定を承諾して本件賃貸借契約を締結しているのであるから特に予測に反する損失はない。また、本件更新料を支払うことにより月払賃料を低く設定されているから、控訴人は、消費者契約法10条に基づく無効によってむしろ不当な利益を得ることとなる。しかも、控訴人が本件において本件更新料の返還請求をしているのは、本件物件からの退去後のことである。

ウ これらの点からすると、控訴人の本件更新料返還請求は、不当訴訟であり、信義則に反する。

(3) 敷金返還請求権の有無（争点(3)）について

ア 控訴人の主張(3)アの事実は認める。

イ 同イは争う。本件賃貸借契約は、平成18年には本件契約条項第21条に基づき自動更新され、控訴人は、更新料10万円の支払義務を負っている。

しかし、控訴人は、これを支払っていないから、本件敷金には、未払賃料よりも弁済期の早い更新料10万円が充当された（民法489条3号）。

ウ よって、本件敷金返還請求権は存在しないから、本件敷金の返還を求める控訴人の請求には理由がない。

エ なお、本件では、黙示の合意更新が成立したということもできる。

また、法定更新であったとしても、更新料の支払義務はある。すなわち、

賃料の補充としての性質からは、当然支払義務がある。また、更新拒絶権の放棄の対価としての性質からは、被控訴人は更新料の支払を期待して更新拒絶権を放棄したのであるから、控訴人には、その対価の支払義務がある。

(4) 未払賃料請求権の有無（争点(4)）について

ア 本件賃貸借契約は、平成18年11月30日に終了した。

イ 同月分の賃料の支払期限は経過した。

ウ よって、控訴人には、被控訴人に対し、同月分の賃料4万5000円及びこれに対する反訴状送達の日（翌日）である平成21年4月15日から支払済みまで民法所定年5分の割合による遅延損害金を支払う義務がある。

エ なお、前記のとおり、本件敷金は、平成18年8月の自動更新の更新料に充当されている。

第4 当裁判所の判断

1 事実関係

前記第3の2の争いのない事実等、証拠（甲1ないし8、乙1、4ないし7、9）及び弁論の全趣旨によれば、次の事実が認められる。

(1) 控訴人は、平成12年8月6日、XXXXXXXXXXから、重要事項説明書の交付を受けてそれに基づく説明を受けた。

その重要事項説明書には、「契約更新に関する事項」の欄に、不動文字により「本契約満了により賃貸人は6ヶ月前、賃借人は1ヶ月前迄に各相手方に対し更新の可否を申し出ない限り継続され賃借人は賃貸人に更新料を支払い、同時に賃料等改定については公租公課・近隣賃料等の比較により改定する事が出来る。」（「1ヶ月」の「1」のみ手書き）との記載があり、「更新料」欄に、手書きで「10」万円と記載され、借主欄に「※以上の重要事項について説明を受け、重要事項説明書を受領しました。」との不動文字の記載があり、その住所、氏名欄に手書きで控訴人の住所、氏名が記載され、名

下に控訴人の捺印がされている。

控訴人は、XXXXXXXXXXを通じ、被控訴人に対し、本件物件の賃借を申し込み、控訴人と被控訴人は、同月11日ころ、本件賃貸借契約を締結した。

(2) 被控訴人と控訴人は、平成13年から平成17年までの毎年8月末の本件賃貸借契約の各期間満了時とされる時期に向けて、いずれも、解約の通知及び更新拒絶の申出を行わず、その都度、契約期間をその後の1年間とし、家賃（共益費、水道代を含む。）の金額を4万5000円とし、更新料を10万円とし、その他は従来どおりとして、「別紙賃貸借契約書に基づき下記の通り甲・乙合意の上、契約を更新する」と記載された契約更新証書に相互に署名捺印又は捺印し、控訴人は、被控訴人に対し、そのたびごとに更新料10万円（合計50万円）を支払った。

(3) 被控訴人と控訴人は、いずれも、本件賃貸借契約の期間満了時とされる平成18年8月末の前には、解約の通知及び更新拒絶の申出をしない一方、契約更新証書の作成もせず、また、控訴人は、被控訴人に対し、更新料（10万円）を支払わなかった。控訴人は、被控訴人に対し、上記契約期間経過後である平成18年9月1日から同年10月31日までの間の家賃2か月分合計9万円を支払った。

2 本件更新料約定の民法90条該当性と平成13年に授受された更新料の不当利得性

前記1の認定事実及び前記第3の2の争いのない事実等と弁論の全趣旨によれば、本件賃貸借契約が締結されたのは、平成12年8月11日ころであって（以下では、このとき締結された本件賃貸借契約を「当初本件賃貸借契約」という。）、消費者契約法が施行された平成13年4月1日よりも前であったこと、控訴人は、XXXXXXXXXXから重要事項説明書の交付を受けてそれに基づく説明を受け、その後に当初本件賃貸借契約を締結したが、重要事項説明書には本件更新料約定とほぼ同旨の記載がされており、当初本件賃貸借契約には本件更

新料約定を含む本件契約条項が記載されていたことが認められ、控訴人は、本件更新料約定に基づいて更新時期ごとに10万円の本件更新料を支払うべきこととなることを了解して当初本件賃貸借契約を締結したのであり、現実にもその後平成13年から平成17年まで5年間にわたり各8月末の更新時期とされる時期に毎回10万円ずつの支払をしたことが明らかにされている。

そして、控訴人が被控訴人と対等な情報の下に本件賃貸借契約を締結したかどうかなどの点は後ほど検討するにしても、被控訴人又は[REDACTED]が控訴人の窮迫等に乗じて当初本件賃貸借契約に至ったことは全く認められないし、本件更新料が直ちに暴利とまでいうことはできないから、消費者契約法の施行前であった当初本件賃貸借契約締結時の時点では、本件更新料約定を公序良俗に反するとまでいうことは難しく、民法90条により無効であるとまでいうことはできない。もとより、この段階では消費者契約法の適用はあり得ない。

したがって、当初本件賃貸借契約締結時段階で合意された本件更新料約定に基づいて平成13年8月3日に支払われた更新料10万円の授受に法律上の原因がないということとはできない。

もっとも、消費者契約法の施行後に新たに更新契約が締結された下での本件更新料約定は、まず消費者契約法10条の適用の有無から検討するのが相当であるから、ここでは、その後の本件更新料約定が公序良俗に反するかどうかの判断を留保することとする。

3 更新料の法的性質

(1) 被控訴人は、本件更新料は、①賃貸人による更新拒絶権放棄の対価（紛争解決金）、②賃借権強化の対価、③賃料の補充という複合的性質を有していると主張する。

そこで、まず、本件更新料の法的性質について検討する（なお、以下で本件賃貸借契約が消費者契約法との関係で特に問題とされるのは、平成13年8月3日ころ以降に新たに契約更新証書を作成して締結された各更新契約（以

下併せて「本件更新契約」という。)をした際に引用された限りである。そこで、以下では、本件更新契約で引用され、その内容となっているものを「本件賃貸借契約」という。したがって、以下で言及される本件更新料約定、それに基づく本件更新料も、この本件賃貸借契約のものである。また、引用されている元々のものを「当初本件賃貸借契約」ということは、前記のとおりである。)

(2) 更新拒絶権放棄の対価(紛争解決金)の性質(①)について

ア 不動産賃貸業者である被控訴人がその事業の一環として行う本件賃貸借契約のように、専ら他人に賃貸する目的で建築された居住用物件の賃貸借契約においては、もともと賃貸人は、賃料収入を期待して契約を締結しているため、建替えが目論まれる場合など頻度の少ない例外的事態を除けばそもそも更新拒絶をすることは想定しにくく、賃借人も、更新拒絶があり得ることは予測していないのが普通の事態であるというべきである。

そして、仮に例外的な事態として賃貸人が更新拒絶をしたとしても、建物の賃貸人は、正当事由があると認められる場合でなければ、建物賃貸借契約の更新拒絶をすることができず(借地借家法28条)、賃貸人の自己使用の必要性は乏しいため、通常は更新拒絶の正当事由は認められないと考えることができるから、更新料が一般的に賃貸人による更新拒絶権放棄の対価の性質を持つと説明することは、困難である。

とりわけ、被控訴人の側から可能な更新拒絶の申出期間は期間満了時の1年前から6か月前までである(借地借家法26条1項、30条)のに対し、本件賃貸借契約においては、契約期間が1年という短期間でしかない。したがって、仮に更新料が更新拒絶権放棄の対価であるとする、賃借人である控訴人の得られる更新拒絶権放棄の利益は契約期間の半分であるわずか6か月しかないことになり、控訴人はこのような短期間にもともと現実化する確率の極めて小さな更新拒絶という危険を放棄するという実に些

少な利益のために10万円という些少とはいえない対価を支払うことを肯んじることになるが、そのようなことはまずあり得ないから、なおさら説明困難というべきである。

イ その上、本件契約条項は、第21条において、被控訴人、控訴人が賃貸借期間の満了時から各自につき一定期間内に更新拒絶の申出をしない限り、当然に契約が更新されることを定め、なお書きにおいて、その場合には控訴人に更新料の支払を義務付けている。弁論の全趣旨によれば、本件契約条項は、当初本件賃貸借契約においてはもちろんのこと、これを引用する本件更新契約においても、被控訴人の側が検討してあらかじめ作成したいわゆる約款であることは明らかであり、控訴人との交渉を経ないで被控訴人の側により自由に定められたものである。

本件契約条項の定め方においても、被控訴人による更新拒絶権放棄の意思表示は、更新の要件とされていないのはもちろん、更新料の支払義務発生の要件ともされていないことが明らかである。また、約款の規定上、控訴人が更新料を支払った効果として更新拒絶権放棄が定められてもいない。

本件契約条項の上記のような文言に照らすと、被控訴人も、当初本件賃貸借契約時及び本件更新契約時を通じて、本件賃貸借契約において更新料が更新拒絶権放棄の対価であるとは考えていなかったことを見て取ることができる。

ウ 被控訴人は、更新料の支払による更新が予測される場合には、賃貸人は、更新拒絶の有無を検討することなく更新に応じており、更新料は、その支払いを約することにより、画一的に更新拒絶権行使に伴う紛争を回避する目的もあると主張する。

しかしながら、一般的に、建物の賃貸借とりわけ前述の居住用賃貸建物の賃貸借契約においては、賃貸人が更新拒絶する事態は例外的な場合を除いてあり得ないことに属し、本件更新料約定のような特約の有無にかかわ

らず、契約の更新をめぐって賃貸人と賃借人との間で当然に紛争が予想されるということとはできないし、少なくとも、本件全証拠を精査しても、賃借人である控訴人が被控訴人との間で将来更新拒絶をめぐる紛争が発生することを予見し、そのことを回避することを認識して当初本件賃貸借契約及び本件更新契約に臨んだことは全く認められない。また、被控訴人の主張するように、近時賃貸物件の供給過剰状態が続いているとすれば、賃貸借契約の更新がされないことによる危険は、賃貸人も、賃借人以上に又は少なくとも賃借人と同様に負うのが自然の流れであるから、その危険は対等に負担されるのが相当であり（消費者契約法の下では、情報格差等を是正した上で契約当事者が真に対等な関係の下で自由な意思形成をし契約が締結されることにより、市場メカニズムが機能し、効率的で合理的な取引がされることが目指されているのであるから、このことは、特に強調されるべきである。）、賃貸人のみが更新拒絶権放棄の対価として更新料を取得すべき理由はないというべきである。

エ なお、現実に更新拒絶の正当事由（少なくともそれに該当すると契約当事者が考えるのも無理からぬ事由）が存在すれば、その後の更新料の支払が、更新拒絶権放棄の対価と評価できる場合もあり得ないではないと考えられる。しかし、本件では、全証拠によっても、そのような事由の存在は認められない。

(3) 賃借権強化の対価の性質 (②) について

ア 確かに、被控訴人と控訴人との間で本件更新料が授受されることにより賃貸借契約の合意更新が行われて、更新後も期間の定めのある賃貸借契約となるとすれば、控訴人は、契約期間の満了までは明渡を求められることがない。これに対し、法定更新の場合には、更新後の賃貸借契約は、期間の定めのないものとなり（借地借家法26条1項）、賃貸人は正当事由がある限り、いつでも解約を申し入れることができることとなるから、抽象

的には、その限度で賃借人の立場は不安定なものとなる。したがって、更新料を支払って合意更新することには、期間の定めのある賃貸借契約とすることができ、一応、賃借人にとって利益が存することになる。また、被控訴人が更新拒絶権を行使した場合には、正当事由の存否の判断に当たり、従前本件更新料の授受がされていることが考慮されると考えられる。

そうすると、一見すると、本件賃貸借契約における更新料は、賃借権強化の性質を有すると見えなくもない（もともと、契約期間の定めがあっても、賃借人からは解約の申入れをすることができるのと解されるものの、仮に、これを消極に解する余地があるのならば、本件更新料の授受により期間が定められることは、そもそも賃借人の地位ひいては賃借権の強化とはならないことになりかねない。）

イ しかしながら、前述のとおり、本件賃貸借契約においては、契約期間が1年間という借地借家法上認められる最短期間であって、合意更新により解約申入れが制限されることにより賃借権が強化される程度はほとんど無視してよいのに近い。また、前述の更新拒絶の場合と同様に、本件賃貸借契約のように専ら他人に賃貸する目的で建築された居住用物件の賃貸借契約においては、通常は賃貸人からの解約申入れの正当事由は認められないと考えられる。

したがって、本件更新料を評して賃借権強化の対価として説明することも、難しいというべきである。

なお、この場合も、更新拒絶の正当事由（少なくとも契約当事者がそれがあると考えられるのも無理からぬ事由）があるとして更新拒絶権が行使され、あるいは、将来解約申入れの正当事由（少なくとも契約当事者がそれがあると考えられるのも無理からぬ事由）が発生すると契約当事者が予測して、更新料が支払われた場合は、それが賃借権強化の対価として理解する余地がないではない。しかし、本件においては、それらの事情を認めるに足りる

証拠はない。

(4) 賃料の補充の性質 (③) について

ア 前記1の認定事実及び前記第3の2の争いのない事実等と弁論の全趣旨によれば、契約期間は当初本件賃貸借契約においても本件更新契約後もいずれも1年間(約1年間を含む。)とされ、家賃(共益費、水道代を含む。)が1か月4万5000円と定められ毎月末日までに翌月分を支払うこととされているのに対し、本件更新料は、契約更新がされたときに当然に10万円を支払うこととされていること、本件賃貸借契約には、賃借人が本件更新料が支払われた後契約期間満了前に退去した場合に未経過期間分に相当する額の精算をする規定はなく、被控訴人も、そのような精算をする意思は全くないこと、本件賃貸借契約には、被控訴人は、契約期間中においても家賃、共益費の増額変更請求権が明記されているにもかかわらず、本件更新料についてはそのような規定はなく、被控訴人も控訴人のいずれも、当初本件賃貸借契約締結時及び本件更新契約時を通じて、本件更新料については変更がされ得るとは認識していなかったことが認められる。

ここで、当然のこととして、本件更新料は、本件賃貸借契約が更新されないときに授受されることはないから、後払いされる賃料の性質を持たないことは明白である。

そして、本件賃貸借契約においては、更新が繰り返されても、あるいは事情の変化があっても、本件更新料は、家賃とは異なり基本的に10万円の定額のままで変更することが予定されておらず、したがって、家賃の増減と連動することがなく、また、現実に更新後本件賃貸借契約が1年の期間途中で終了した場合でも全く精算されない扱いとされていることが明らかにされている。そうしてみると、本件更新料の性質を前払賃料として説明することも困難である。

さらに、賃料が不払いであれば、賃貸人は、当然に催告、解除の手続を

経て本件賃貸借契約自体を債務不履行解除することができることは疑いない。ところが、控訴人が家賃の支払を完全に履行し続けながら本件更新料を不払いとした場合、法定更新の要件がある限り、被控訴人が催告、解除の手續をしても、本件賃貸借契約自体の債務不履行解除を認めるべき余地はないと言って差し支えない。

そうすると、本件更新料を民法、借地借家法上の賃料、借賃と解することはできない。

イ もっとも、被控訴人は、賃貸人は更新料約定があるときは、月々の賃料を定めるに当たり一時金として更新料収入があることを考慮しており、更新料を賃借物の使用収益の対価として把握していると意思解釈すべきであるし、賃借人も、説明を受けて更新料を更新の際に負担する返還義務のない金員であることを理解し、更新料を含む全経済的負担を算定しているから、更新料を使用収益の対価として把握していると意思解釈できると主張する。

確かに、本件では、被控訴人は、居住用賃貸建物である本件建物を所有して不動産賃貸業を営んでおり、その一環として、控訴人との間で本件更新料約定を含んだ本件賃貸借契約を締結して控訴人に本件物件を賃貸しているのであり、控訴人も、当初本件賃貸借契約を締結するに当たり、本件更新料に関する記載のある重要事項説明書に基づいて説明を受けて契約を締結したのであるから、被控訴人、控訴人ともに、当初本件賃貸借契約締結時及び本件更新契約時に本件更新料が賃料とともに全体として本件物件の使用収益に伴う控訴人による経済的な出捐であると認識していたと推認する余地はなくはない。

しかしながら、前記のとおり、被控訴人の側においてあらかじめ十分に検討して作成したと認められる本件契約条項を見ても、本件更新料については、第21条に、被控訴人、控訴人が賃貸借期間の満了時から各自につ

き一定期間内に更新拒絶の申出をしない限り、当然に契約が更新されること、なお書きに、その場合には控訴人は更新料を支払う義務があることがそれぞれ記載されているだけで、本件更新料の説明は全くされていない。この点では、本件敷金については、第5条、第18条において、その授受の目的、性質、授受の効果がはっきりと明示されている（乙1）のと際違った違いを示している。重要事項説明書も、本件契約条項第21条以上の説明を加えていない。そして、本件全証拠によっても、被控訴人又はその意向を受けた仲介業者である[REDACTED]が、当初本件賃貸借契約の締結までに、またそれ以降本件更新契約時までにも、控訴人に対し、本件更新料について、本件賃貸借の契約更新時に支払われる金銭であることを超えて、その授受の目的、性質などについて法律的観点からはもちろん事実上の観点からも、何らかの説明をしたとは認められない。

したがって、本件賃貸借契約の当事者である被控訴人と控訴人の双方に、特に控訴人には、当初本件賃貸借契約締結時及び本件更新契約締結時を通じて、本件更新料は単に契約更新時に支払われる金銭という以上の認識はなかったと推認するほかはない。

そして、前記アにおける検討の結果をも総合すると、本件更新料について、経済学的な説明としては、被控訴人が控訴人に本件物件の使用収益を許す対価であるということができ、当初本件賃貸借契約締結時及び本件更新契約締結時に、当事者双方がともに経済的な意味ではこれを認識していたとしても、仮に本件更新料が本来賃料であるとすれば当然備えているべき性質（例えば、前払賃料であれば、賃借人にとって有利な中途解約の場合の精算）も欠いている以上、法律的な意味で当事者双方がこれを民法、借地借家法上の賃料として認識していたということはできず、法律的にこれを賃料として説明することは困難であり、本件更新料が賃料の補充としての性質を持っているということもできない。

なお、賃貸借契約の当事者間においては、賃料とされるのは使用収益の対価そのものであり、賃貸借契約当事者間で賃貸借契約に伴い授受される金銭のすべてが必ずしも賃料の補充の性質を持つと解されるべきではない（そうでなければ、敷金はもちろん、電気料、水道料、協力金その他何らかの名目を付けさえすれば、その名目の実額を大幅に超える金銭授受や趣旨不明の曖昧な名目での金銭授受までも賃料の補充の性質を持つと説明できるとされかねないからである。）。このことから、上記の判断は、裏打ちされるというべきである。

ウ また、被控訴人は、被控訴人、控訴人間で本件更新料が賃料の前払であるとの説明がなかったとしても、更新料は遅くとも昭和40年代以降全国都市部の居住用物件の賃貸借契約で広く用いられており、企業、生活保護でも補助、扶助の対象とされ、民事調停、和解、公正証書でも更新料条項が用いられているから、本件更新料の性質を賃料の補充であると合理的に意思解釈すべきであると主張する。

しかし、従来、賃貸建物の賃貸人と賃借人の間で授受され、あるいは民事調停、和解、公正証書の条項に現れた更新料という名のものも、それをめぐる事実関係、性質はそれぞれに異なり様々であり、地代家賃統制令下で授受されたもの、一旦有効に債務不履行解除された賃貸借を復活させる一種の和解金など具体的な事実関係の下でそれぞれ法律的な意味合いが異なり得ることは、自明である。

また、仮に、企業、生活保護において、更新料に対して補助、扶助が行われているとしても、それらは、それぞれの補助、扶助の目的に合致するかどうかの見地から行われることでしかない（なお、本件では、後記のとおり、差し当たっては消費者契約法10条の適用の有無との関係で検討しているのであるから、更新料の補助、扶助が行われているかどうかとは直接の関わりを持たないというほかはない。しかも、被控訴人の主張は、消

費者契約法立法のされる前から引き継がれてきた状況を前提とするものでしかなく、消費者契約法立法の趣旨と対比する場合には当然に重視されるべき事柄ということとはできない。)

そして、建物賃貸借の更新時に更新料を授受するとの慣習法は認められないし、本件全証拠によっても、そのような事実たる慣習が存在するとは認定することができない。

結局、被控訴人の上記主張は、採用することができない。

(5) 本件更新料の法律的な説明

以上に検討してきた本件の事実関係の下では、本件更新料は、当初本件賃貸借契約締結時及び本件更新契約時に、あらかじめその次の更新時に控訴人が被控訴人に定額の金銭支払いが約束されたものでしかなく、それらの契約において特にその性質も対価となるべきものも定められないままであって、法律적으로는容易に説明することが困難で、対価性の乏しい給付というほかはない。

4 本件更新料約定の消費者契約法10条前段該当性

(1) 前述のとおり、被控訴人と控訴人とは、平成12年8月11日ころ契約期間を同月15日から平成13年8月30日までの約1年間とし、本件更新料約定を含む当初本件賃貸借契約を締結したが、約1年間を経た同月3日ころから1年ごとに新たに契約更新証書を作成して本件更新契約により本件賃貸借契約を更新したことが明らかである。本件更新契約は、契約内容を従来とおりとするものの、契約期間を新たに定めた以上は、消費者契約法の適用関係では新たな賃貸借契約とみるほかはないから、消費者契約法の適用を受けるといふべきである。

そして、本件更新契約で引用されている「別紙賃貸借契約書」とは、当然当初本件賃貸借契約において作成授受された建物賃貸借契約書(乙1)のことを指すと認められるから、本件更新契約締結以降は、そこで引用される限り

において本件賃貸借契約は、すべて消費者契約法の適用を受けることとなり、それに記載された本件契約条項に含まれる本件更新料約定も、本件更新契約の一部として消費者契約法の適用を受けざるを得ない。

- (2) そこで、まず、本件更新料約定が「民法、商法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」（消費者契約法10条前段）に該当するかどうかについて検討する。
- (3) その検討の前提として、前記第3の2の認定事実と弁論の全趣旨によれば、控訴人が消費者契約法2条1項所定の「消費者」に、被控訴人が同条2項所定の「事業者」に該当することが認められ、本件賃貸借契約が同条3項の「消費者契約」に当たることは明らかである。
- (4) 民法601条によれば、賃貸借契約は、賃貸人が賃借人に賃借物件の使用収益をさせることを約し、賃借人がこれに賃料を支払うことを約する契約であり、賃借人が賃料以外の金銭支払義務を負担することは、賃貸借契約の基本的内容には含まれないことが明らかである。

ところが、本件賃貸借契約では、本件更新契約締結以降における契約更新時に控訴人が被控訴人に更新料10万円を支払わなければならないこととされており、前述のとおり、この本件更新料も本件賃貸借契約において附款として定められた、更新の際に支払われる対価性の乏しい給付というべきであるから、本件更新料約定は、民法の任意規定の適用される場合に比して賃借人の義務を加重する特約であるといえることができる。

したがって、本件更新料約定は、消費者契約法10条前段に該当するといえるべきである。

5 本件更新料約定の消費者契約法10条後段該当性

- (1) 次いで、本件更新料約定が「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」（消費者契約法10条後段）に該当

するかどうかについて検討する。

この要件に該当するかどうかは、契約条項の実体的内容、その置かれている趣旨、目的及び根拠はもちろんのことであるが、消費者契約法の目的規定である消費者契約法1条が、消費者と事業者との間に情報の質及び量並びに交渉力の格差があることにかんがみ、消費者の利益を不当に害することとなる条項の全部又は一部を無効とすることにより消費者の利益の擁護を図ろうとしていることに照らすと、契約当事者の情報収集力等の格差の状況及び程度、消費者が趣旨を含めて契約条項を理解できるものであったかどうか等の契約条項の定め方、契約条項が具体的かつ明確に説明されたかどうか等の契約に至る経緯のほか、消費者が契約条件を検討する上で事業者と実質的に対等な機会を付与され自由にこれを検討していたかどうかなど諸般の事情を総合的に検討し、あくまでも消費者契約法の見地から、信義則に反して消費者の利益が一方的に害されているかどうかを判断すべきであると解される。

(2) そこで、まず、本件更新料約定の実体的内容を見てみると、本件賃貸借契約の期間が借地借家法上認められる最短期間である1年間という短期間であるにもかかわらず、本件賃貸借契約における更新料の金額は10万円であり、月払の賃料の金額(4万5000円)と対比するとかなり高額といい得る。

法定更新の場合には、更新に条件を付することはできないため、更新料を支払う必要はないと解すべきであるから、このような高額を支払いをすることは、控訴人にとって相当大きな経済的負担となることは明らかである。

(3) 次に、本件賃貸借契約に本件更新料約定が置かれている趣旨、目的及び根拠について検討する。

これまで、全国の建物の賃貸借契約の一部において、更新料名下に金銭の授受がされてきたことは否めない。ところが、それらの事実関係は様々であり必ずしもすべての更新料と呼ばれるものについて全く同一の議論をすることができないことは、前述のとおりである。本件更新料の場合には、前述の

とおり、更新拒絶権放棄の対価、賃借権強化の対価、賃料の補充の性質のいずれも認められない。

しかし、本件において控訴人、被控訴人のいずれもが本件更新料が賃料とともに全体として本件物件の使用収益に伴う出捐であると認識していたと推認し得る余地がないではないことも前述のとおりである。そこで、上記推認が相当かどうかはしばらく措いて、このような認識が存在すると仮定すれば、本件更新料は、それが賃料とともに全体として本件物件の使用収益に伴う控訴人による経済的な出捐であるということになる。

民法601条は賃貸借契約において使用収益の対価を賃料としている。ところが、本件全証拠によっても、本件賃貸借契約において、控訴人が賃料以外に本件物件の使用収益に伴い出捐することとされる本件更新料約定が置かれている目的、法的根拠、性質は明確に説明されていない。かえって、これまでの検討によると、消費者契約法の適用される現在では、控訴人の側からはもちろんのこと、被控訴人の側から見ても、本件更新料約定が維持されるべき積極的、合理的な根拠を見出すことは、困難である（むしろ、前記のとおり、賃料であれば本来備えているべき性質を欠いていることを、更新料という名称を用いることによりあいまいにさせる点では、消費者である賃借人にとって不利である。）。

そして、消費者契約法が立法された下で、改めて借地借家法の強行規定の存在を意識しつつ本件更新料約定を見直してみると、この約款は、客観的には、賃借人となろうとする人が様々な物件を比較して選ぶ際に主として月払の賃料の金額に着目する点に乘じ、直ちに賃料を意味しない更新料という用語を用いることにより、賃借人の経済的な出損が少ないかのような印象を与えて契約締結を誘因する役割を果たすものでしかないと言われてもやむを得ないと思われる。すなわち、一般に、全体の負担額が同じであっても、当初の負担額が少ない方を好む（あるいは、当初の負担額の少なさに気を取られ

て、全体の負担額の大小に十分な注意を払わない。)人々が少なからず存在することは、一般に知られた公知の事実である。そして、そのような人に対し、賃貸物件の経済的対価として更新時にしか授受されない更新料を併用することにより、法律上の対価である家賃額を一見少なく見せることは、消費者契約法に照らすと許容されることではない。被控訴人に限らず事業者が他の事業者と競争するには、競争条件は、できるだけ明確、透明に、また誤認混同が生じないように整えられるべきである。

被控訴人は、賃貸建物は余剰のために借り手市場となっており、他の事業者よりも不利な契約条件を設定すれば、競争力を失うとも主張している。しかし、競争の激しい分野でこそ事業者によって不当な取引制限や不公正な取引方法が採用されやすいことも、公知の事実であり、もし、被控訴人が本件物件の賃貸により本件更新料に相当する金額をも含めた経済的利益を取得しようとするのならば、更新料としてではなく、端的に、その分を上乗せした賃料の設定をして、賃借人になろうとする消費者に明確、透明に示すことが要請されるというべきである。

- (4) そして、双方の情報収集力の格差について見てみると、前記1の認定事実及び前記第3の2の争いのない事実等と弁論の全趣旨によれば、被控訴人は、居住用賃貸建物である本件建物を所有して不動産賃貸業を営んでおり、その一環として、控訴人との間で本件更新料約定を含んだ本件賃貸借契約を締結して控訴人に本件物件を賃貸していたことが認められ、自ら又は仲介業者を通じて、弁護士若しくはこれに準ずるその他の相談先、取引先を通じて、これまでに建賃貸借に関する様々な情報(例えば、賃貸建物に適用される民事法の諸規定がどのような内容であるか、同種の賃貸建物と比較して本件契約条項に基づく諸条件が賃貸人である被控訴人に有利であるかどうかなど)を継続的に得ることができる立場にあり、また現実に相当長期間にわたりこれらの情報に接してきたと推認されるのに対し、控訴人は、居住用建物とし

て本件物件を賃借したにとどまり、当初本件賃貸借契約締結時及び本件更新契約時を通じて、被控訴人と比べて建物賃貸借に関しては少ない情報しか有していなかったと推定され、被控訴人と控訴人との間において情報収集力に大きな格差があったことは疑いようがない。

そして、上記のとおり推認される事実からは、不動産賃貸業を営む被控訴人、又は少なくともその委託を受けてその手足として本件物件の管理業務に当たった■■■■■（以下では、被控訴人と■■■■■を併せて「被控訴人側」という。）は、借地借家法の強行規定の内容をも十分に了知していたと推定することができる。

(5) また、本件更新料約定の定め方を見てみると、本件契約条項は、第21条において、賃貸人、賃借人が賃貸借期間の満了時から各自につき一定期間内に更新拒絶の申出をしない限り、当然に契約が更新されることを定め、なお書きにおいて、その場合には賃借人は更新料を支払わねばならないと義務付けている。この第21条の定め方では、本文において賃貸人の更新拒絶に正当事由を要することを規定する借地借家法28条の要件の明記が敢えて避けられ、なお書きにおいて賃借人に更新料の支払が義務付けられている。

ところで、借地借家法28条によれば、同条所定の要件が充たされる限り、同条による法定更新がされ、同条が強行規定であることは同法30条の明文上自明であり、このことは、当初本件賃貸借契約締結時及び本件更新契約締結時を通じて被控訴人側には明らかに知られていたと推認することができる。これに対し、これらの契約締結時に、控訴人がこのことを知っていたことを示す証拠はなく、むしろ、前述の控訴人の状況に照らせば、控訴人はこのような法律上の定めを知らなかったことが推認できる。そして、弁論の全趣旨によれば、被控訴人側が重要事項説明の際にも、その後の当初本件賃貸借契約締結時及び本件更新契約締結時にも、本件物件の賃貸借に法定更新の制度の適用があることや、その場合には更新料を支払う必要がないことを説明し

たことは全くないことが認められる。

そして、控訴人は、重要事項説明書による説明を受けた上で本件契約条項の第21条を見ただけでは、借地借家法上賃貸借契約の更新がどのようなものであるかを知らずに、また更新料がどのような性質を持つかを深く考えず（法定更新の際には更新料を払う義務がないことも明確に認識しないまま）、漠然と更新時に支払うのが更新料であると認識したのみで当初本件賃貸借契約及び本件賃貸借契約を締結したと推定される。

こうしてみると、本件契約条項第21条は、少なくとも客観的には、情報格差があり、情報収集力のより乏しい控訴人から、賃貸物件の更新に関する借地借家法の強行規定の存在から目を逸らさせる面があると言われてもやむを得ないといえることができる。

- (6) さらに、契約条項の明確性を検討してみると、確かに、本件賃貸借契約においては、約定された更新料の金額、支払条件等が明示されており、賃借人が1年に支払うべき賃料額と合計された総額は明確である。また、控訴人は、当初本件賃貸借契約締結に際して■■■■■から、本件更新料約定の存在及び更新料の金額について説明を受けてもいる。したがって、控訴人が本件物件の使用収益に伴い年額として支払うべき総額は明確に示されており、控訴人もその予測をすることができることから、明確性の程度はかなり高いといえることができ、一見すると、本件更新料約定があるからといって控訴人に特に不利益は生じていないように見えなくもない。

しかしながら、ここで、控訴人が契約条件を検討する上で被控訴人と実質的に対等な機会を付与されて自由にこれを検討したかどうかについて目を移してみると、控訴人は、上記(5)のとおり、重要事項説明と本件契約条項を示され、借地借家法上の強行規定の存在について十分認識することができないまま、当初本件賃貸借契約を締結し、本件更新契約締結に至っており、本件更新契約締結時に本件更新料約定が効力を生ずる場合と法定更新がされた場

合その他の取引条件と自由に比較衡量する機会には与えられていないから、実質的に対等にまた自由に取引条件の有利、不利を検討したということとはできない。例えば、本件更新料約定に基づいて本件更新料を支払って更新がされた場合において、その後控訴人が短期間に解約申入れをして本件賃貸借契約を終了させたときは、当然に法定更新がされ得ることにより更新料支払義務がなく、賃料年額が本件更新料約定の下と同一に計算された場合と比較して、控訴人に、支払総額における現実の経済的不利益、又は少なくとも現実的危険が生ずる可能性がある（他にも、法律的には、賃料減額請求権の行使において更新料部分には請求が及ばない危険性など様々な場面を想定することができる。）。しかし、そのような経済的不利益又は現実的危険の検討の機会が奪われていることは否定することができず、本件更新料約定が控訴人に不利益をもたらしていないということとはできない。

- (7) 以上の検討の結果によれば、本件更新料約定の下では、それが無い場合と比べて控訴人に無視できないかなり大きな経済的負担が生じるのに、本件更新料約定は、賃借人が負う金銭的対価に見合う合理的根拠は見出せず、むしろ一見低い月額賃料額を明示して賃借人を誘引する効果があること、被控訴人側と控訴人との間においては情報収集力に大きな格差があったのに、本件更新料約定は、客観的には情報収集力の乏しい控訴人から借地借家法の強行規定の存在から目を逸らせる役割を果たしており、この点で、控訴人は実質的に対等にまた自由に取引条件を検討できないまま当初本件賃貸借契約を締結し、さらに本件賃貸借契約締結に至ったとも評価することができる。

このような諸点を総合して考えると、本件更新料約定は、「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」ということができる。

6 本件更新料約定の本件賃貸借契約における中心条項性

なお、控訴人は、主たる給付の対価は、当事者の自由意思や市場経済システ

ムによって決定される事項であり、本件賃貸借契約の中心条項として、消費者契約法10条の対象とならないと主張する。

確かに、契約における対価に関する条項は、消費者と事業者との間でされる取引の本体部分となり、それは基本的に市場の取引により決定されるべきであるから、消費者契約法10条の適用対象とならないのが原則であると解される。しかしながら、経済的性質をも含めた広い意味で対価とされるもの（以下この項においては、これをも単に「対価」という。）を理解すべき情報に不当な格差があり、又は理解に誤認がある場合には上記原則のようにいうことができないことは自明であり、上記原則が適用されるためには、その前提として、契約当事者双方が対価について実質的に対等にまた自由に理解し得る状況が保障されていることが要請されるといわなければならない。

本件においては、前述のとおり、当初本件賃貸借契約及び本件更新契約締結に当たって、控訴人は、客観的には、本件契約条項の第21条により、賃貸物件の更新に関する借地借家法の強行規定の存在から目を逸らされており、対価がどのようなものであるかを正しく理解すべき情報において被控訴人との間で格差があったことを否定することができない。したがって、被控訴人の上記主張は採用することができない。

7 本件更新料約定の効力

以上のとおりであるから、本件賃貸借契約に定められた本件更新料約定は、消費者契約法10条に違反し、無効であるというべきである。

したがって、控訴人が平成14年から平成17年までの毎年8月末の更新時期とされる時期に被控訴人に支払った毎回10万円合計40万円の更新料は、法律上の原因なくして支払われたといわなければならない。

なお、消費者契約法施行前にされた当初本件賃貸借契約に基づく更新料の授受が民法90条により無効とはいえないことは、既に述べたとおりである。

8 控訴人による本件更新料返還請求の信義則違反性

被控訴人は、様々な事情を主張して、控訴人による本件更新料返還請求は不当訴訟であって、信義則に違反すると主張する。

しかしながら、前記のとおり、本件更新料約定は、消費者契約法10条に違反し無効であり、前記の40万円の更新料は法律上の原因なくして支払われたのであるから、控訴人が本訴においてその返還を請求することを評して不当訴訟ということはできない。控訴人が主張する事情によっては、本件更新料返還請求が信義則に違反するということとはできない。

したがって、上記被控訴人の主張は採用することができない。

9 不当利得返還請求権に基づく本訴請求の当否

よって、控訴人の不当利得返還請求権に基づく請求は、既払更新料のうち40万円及びこれに対する遅延損害金の支払を求める限度で理由があるが、その余は理由がない。

10 敷金返還請求権の有無

(1) 控訴人が本件賃貸借契約締結の際、被控訴人に敷金として10万円を預託したこと、本件賃貸借契約は平成18年11月30日に終了し、本件物件はそのころ控訴人から被控訴人に明け渡されたことは、争いがない。

そして、前述のとおり、本件更新料約定は無効であるから、被控訴人がそれに基づいて更新料を敷金から控除することができないことは当然である。

(2) したがって、本件敷金契約に基づいて、交付済みの敷金10万円から被控訴人の自認する平成18年11月分の未払賃料4万5000円を控除した5万5000円とこれに対する遅延損害金の支払を求める控訴人の請求は理由がある。

11 未払賃料請求権の有無

控訴人が、平成19年9月25日に開かれた原審第2回口頭弁論期日において、上記敷金返還請求権を含む本訴請求から上記未払賃料を控除する請求をするとの趣旨の記載がされた同年8月22日付け準備書面を陳述したことは、記

録上明らかである。上記準備書面の記載には、上記未払賃料を上記敷金返還請求権と対当額において相殺する意思表示の趣旨を含んでいると解されるから、反訴請求に係る被控訴人の控訴人に対する賃料請求権は、この相殺によって消滅したというべきである。

したがって、控訴人に未払賃料があるということとはできないから、被控訴人の当審反訴請求は理由がない。

第5 結論

以上によれば、控訴人の被控訴人に対する本訴請求は、不当利得返還請求権に基づく40万円、本件敷金契約に基づく5万5000円の合計45万5000円及びこれに対する訴状送達の日翌日である平成19年4月22日から支払済みまで民法所定年5分の割合による遅延損害金の支払を求める限度で理由があるから認容し、その余は失当として棄却すべきであるので、これと異なる原判決を上記のとおり変更し、被控訴人の当審における反訴請求は失当であるから棄却することとして、主文のとおり判決する。

大阪高等裁判所第2民事部

裁判長裁判官 成 田 喜 達

裁判官 亀 田 廣 美

裁判官 高 瀬 順 久

別紙

物 件 目 録

所 在	[REDACTED]	
家屋番号	[REDACTED]	
種 類	共同住宅	
構 造	鉄骨造陸屋根 4階建	
床 面 積	1階	[REDACTED]
	2階	[REDACTED]
	3階	[REDACTED]
	4階	[REDACTED]

以上

これは正本である。

平成21年8月27日

大阪高等裁判所第2民事部

裁判所書記官 中 松

