

7.15更新料判決全面勝訴!!



最高裁は7月15日、3件の更新料裁判について3件とも更新料条項は消費者契約法10条に違反せず有効であるとの判決をしました。

平成13年4月施行の消費者契約法10条は「消費者(借主)の義務を加重する契約で、その利益を一方的に侵害する契約は無効」と定めており、更新料が該当するかどうか争点となっておりました。

最高裁が更新料の条項について判断したのは初めてであり、長い更新料問題によりやく審判が下されました。

具体的な更新料条項は有効!

争われていた内容としては、今回の3件の契約について更新期間1年間で賃料の2ヶ月余りの更新料請求などは高額すぎるとして、消費者法違反により返還を求めて借主が提訴していました。

最高裁の判決により、「更新料は一般的に、賃料の補充ないし前払、賃貸借契約を継続するための対価などの趣旨を含む複合的な性質を有するもの」とし、「**高額過ぎるなど特別の事情がない限り、更新料は有効**」との判断を示し、訴えをいずれも退けました。

また、賃貸人は、賃料の他様々な名目の条件を定め、また賃借人は支払うべき金銭などを明確に認識した上、複数の物件の条件を比較し、より有益な物件を選択しているはずで**す。賃借人が明確に認識した上で賃貸借契約の締結に至ったのであれば更新料について納得・合意したこと**となるという最終判決が出ました。

最高裁更新料訴訟の経緯



更新料の設定は首都圏や関西圏などで商慣行化しており、該当物件は、100万件にも上るとされています。今回の最高裁判決で更新料判決が勝訴となり貸主様や私たち管理会社としてはとてもほっとしたかと思ひます。以前から契約時にはご契約内容・更新について等ご説明をさせて頂いてありますが「聞いていなかった・知らなかった」といった事がないよう、契約書類の改善やよりいっそう丁寧なご説明や詳細の明記をするように致します。今後とも宜しくお願い致します。

パステルカラー

平成23年
8月号
Vol.104

発行人 株式会社フソウアルファ
支社長 卷 潤
部長 齋 塚 昌
部長 齋 藤 純
部長 葛 西 一
部長 高 橋 梨 聡
監修 曾 八 葛 齋 卷
作 成 根 木 高 橋 西 藤 飯 塚 瀧
子 惠 隼 佳 也 子 子 子 子