

居住用建物の賃貸借契約における更新料条項の効力

中山実郎*

Study about Force and Effect of Lease Renewal Charge

Jitsuro Nakayama *

Abstract

This article covers the legal justification for and effect of accommodation rental contract renewal fees. Opinions vary as to the legality of the fees, however last year the Japanese Supreme Court ruled that these charges were not illegal.

Due to the author's interest in this topic, the court judgment and expert opinions are examined in detail.

キーワード

更新料の法的性質 更新料条項の消費者契約法10条該当性

消費者契約法10条と憲法29条1項 更新料の対価性

賃貸人と賃借人との間の情報・交渉力格差 法定更新と更新拒絶の正当事由
更新料条項の一義的かつ具体的な記載と明確な合意 更新料が高額に過ぎる場合

I はじめに

居住用建物の賃貸借契約における更新料支払の特約（以下「更新料条項」という）の効力については、これまで下級審の判断が分かれ、最高裁の判断が久しく待たれていたが、このほど、最二判平成23.7.15（民集65巻5号2269頁・以下「平成23年判決」という）は、更新料条項は特段の事情がない限り消費者契約法10条（以下単に「10条」という）により無効となるものではないとする初めての判断を示した。また、平成23年判決と同種事案にかかわる最二判平成23.7.15（平21（オ）1744号平21（受）2078号・公刊物未登載）と、最二判平成23.7.15（平22（受）243号・公刊物未登載）とも同旨の判示をして、更新料条項の効力を肯定すると合せて、10条一般の解釈についても言及しており、そのため、今後の下級審判決や賃貸借契約の実務に大きな影響を及ぼす可能性が高く、極めて重要と思われる¹⁾。

本稿においては、平成23年判決を機に、改めて、これまで判例、学説が更新料の法的性

*なかやま じつろう：大阪国際大学現代社会学部准教授（2012.9.11受理）

質および更新料条項の有効性についてどのように判断してきたのかを、消費者契約法とくに10条の意義と民法、借地借家法等との関係を中心に検討していく。また、平成23年判決については、10条における信義則違反の理論的な問題を中心に検討する。

Ⅱ 更新料の法的性質

1. 更新料の意義

更新料とはその名目は様々であるものの、賃貸借契約の期間が満了し、契約を更新する際に賃借人と賃貸人との間で授受される契約更新の対価としての金員であると一般に理解されている²⁾。ただし、更新料条項については、民法および借地借家法他に明文規定が存在するわけではなく、一般に昭和30年頃から東京周辺の借地契約において始まったとされている。そもそも、この時期に更新時期を迎えた借地契約は大正から昭和初期に設定されていたものが多く、高度経済成長期を迎えて、財産権としての借地権の価値が高まる中で、従前の条件の見直しを行うとともに、第二次世界大戦以降の物価上昇分の穴埋めをする目的（賃料補充、権利金補充等）で更新料の授受が行われ出したといわれている³⁾。

更新料の地域別の設定状況を見ると、国土交通省が不動産事業者を対象に行った調査（資料参照）によれば、日本の一部地域においては、賃貸借契約更新の際に賃借人から賃貸人に対して更新料が支払われることが慣行となっており、首都圏、愛知県、京都府などで多くみられる一方で、近畿圏でも大阪、兵庫などでは行われていないという結果となっている。また、更新料の額は賃料1か月程度がほとんどで、最も高い京都でも約1.4か月となっている。しかし、現在、高度成長期が到来した時期とは時代、社会情勢は一変しており、「従前の契約条件の穴埋めを正当化する事情など想定できない」との批判もみられ⁴⁾、契約書中に更新料条項が付されているから支払うといった合意更新による場合や、法定更新の際における支払義務についても、次第に更新料は新たに賃貸借期間を設定するための対価あるいは更新拒絶権放棄の対価という解釈が有力となり、判例も賃貸借契約当事者間で更新料支払の合意が成立していれば、その金額が高額過ぎるといえるような場合を除いて、原則として有効であると解するようになってきた⁵⁾。

【資料】国土交通省「民間賃貸住宅に係る実態調査（平成19年6月）」より

- ① 平成17年4月～平成18年3月に契約した物件のうち、賃借人から更新料を徴収している割合およびその額（934社中有効回答175社）

	北海道	宮城	東京	神奈川	埼玉	千葉	長野	富山
更新料割合（％）	28.5	0.2	65.0	90.1	61.6	82.9	34.3	17.8
平均（月）	0.1	0.5	1.0	0.8	0.5	1.0	0.5	0.5

居住用建物の賃貸借契約における更新料条項の効力

	愛 知	京 都	大 阪	兵 庫	広 島	愛 媛	福 岡	沖 縄
更新料割合 (%)	40.6	55.1	0	0	19.1	13.2	23.3	40.4
平均 (月)	0.5	1.4	-	-	0.2	0.5	0.5	0.5

② 更新料を徴収する主な理由 (複数回答)

理 由	回答数	割合 (%)
一時金収入として見込んでいる	62	53.0
長年の慣習	59	50.4
家賃が低い分の収入を確保	25	21.4
損耗を補修するための財源	24	20.5
一時金を払えない人は不安	17	14.5
大規模修繕を行うための財源	7	6.0
立退料の支払い等への備え	5	4.3
その他	25	21.4

2. 学説の状況と検討

(1) 概要

更新料の法的性質については、①賃料の補充・一部前払⁶⁾、②更新承諾 (更新拒絶権の放棄) の対価⁷⁾、③賃借権強化 (法律上賃料とは区別される更新拒絶に伴う紛争を免れ賃貸借期間を確保し解約申入れの危険を回避) のための対価⁸⁾、④空室リスクの負担⁹⁾、⑤複数の性質を有するもの¹⁰⁾ などの見解に分かれている¹¹⁾。

たとえば、①は更新料の合理性について、更新料発生の経緯や当事者の合理的意思解釈、更新料が不動産鑑定評価における実質賃料の考慮事由であることなどを理由にあげている。しかし、現在では①のいう不動産価格の上昇という更新料発生の基礎がみられないことから、今後1～2年の間に賃料の不足分が生じる可能性は低く、しかも中途解約した場合に残期間分の更新料が清算されない問題 (不返還特約) が残されることとなる。したがって、賃料不足分の請求は賃料増額請求によってなされるべきとするものや¹²⁾、更新料が賃料とは別に支払われている以上、法律上は賃料とは区別すべきであるといった批判がみられる¹³⁾。ただし、これらの意見に対しては、更新料は中途解約の時は返還されないという不返還特約がある場合については合理性を有するものの、それ以外の場合については、名目上の区別のみで賃料性を否定することは困難であろう¹⁴⁾。

また、②については、賃貸人に更新拒絶権を放棄してもらうことで、更新に伴う紛争をあらかじめ回避できることを理由にその合理性を肯定している。しかし、借地借家法上の正当事由によって賃貸人の更新拒絶が認められるのは極めて限られており、そもそも、実際に月額賃料の1、2か月分程度の金員の支払で賃貸人が更新拒絶権を放棄するとは考え

にくいことや¹⁵⁾、さらに他人に賃貸するために建てられた建物について、実際に賃貸人が更新を拒絶する事情が想定しにくいことにも留意する必要がある¹⁶⁾。

③については、法定更新による期間の定めのない賃貸借を回避できることなどを理由にその合理性を肯定するが、②における問題と同様に、たとえ法定更新がされて期間の定めのない賃貸借契約になったとしても、正当事由に基づく賃貸人側からの解約がほとんど認められていないという実情と照らし合わせてみれば、その合理性を見出すことは困難であろう¹⁷⁾。

そして、④は空室リスクの負担という視点から、更新料等の1時払金は賃貸人の空室リスクを緩和するものとして機能するとしており¹⁸⁾、⑤は更新料を1つの性質で理解するのは困難との立場から、複合的な性質を有すると理解すべきとしている¹⁹⁾。ただし、後者に関しては賃料補充と紛争回避の2つの意味をもつとするものや、複合的な性質を前提に賃貸借契約の更新、継続を円満に行うために授受される一種の解決金的なものとするなど内容は一定ではない²⁰⁾。ここでも、期間が短い建物の場合では借地契約に比べて物価上昇による採算の狂いが生じる可能性が低いために、合理的根拠は借地契約の場合よりも薄いとの指摘がみられる²¹⁾。その他単なる贈与とするものや²²⁾、中途解約権の対価（違約金）といった見解もあるが²³⁾、後者については、中途解約が実質的に賃借人側のみに認められ、賃借人に有利であることに対する負担であることを合理性の根拠としている。しかしこの解釈に拠ると、たとえば賃貸人が中途解約権を留保することは契約上可能であって、さらに更新前の当初契約中に賃借人の中途解約権留保条項が記載されている場合が一般化していることへの説明がつかなくなってしまう²⁴⁾。

なお、この問題については、民法（債権法）改正検討委員会の場で、消費者契約の条項につき、消費者の利益を信義則に反する程度に害すると推定される不当条項のリスト化が提案され、更新料条項に対して「不動産賃貸借契約の更新料について、更新料が更新の対価であるときには、本来、正当事由のない限り賃貸人は更新拒絶できないのであるから、更新料を定める条項は消費者が法律上の権利を行使するために対価を求める条項となり、不当と推定される」との意見が述べられている²⁵⁾。

(2) 経済的合理性の問題

更新料の経済的合理性については、これを肯定する見解と否定するものに分かれる。肯定説は、更新料の授受について、それが慣習として認められている段階にあるとはいえないにしても、現実によく行われており、それが毎月の賃料の1、2か月分程度の金額であるとするならば、当該事案の具体的事情に照らし、あまりに高額に過ぎる場合は合理的範囲を超える部分を暴利行為として無効とすれば、更新料の支払によって得られる利点を考慮して、その経済的合理性を認めてよいとする²⁶⁾。一方、否定説は、賃貸借契約は正当事由がない限り自動的に更新されるのであって、賃貸人には更新料を請求する法的根拠がないことを主な理由としている。とりわけ、居住用建物の場合には比較的短期間の契約が多く、物価上昇による賃料の変動リスクも少ないため、この点からも更新料支払の経済的

合理性は見出せないとする²⁷⁾。

賃貸人からの更新拒絶あるいは解約の申入れが認められるためには正当事由を必要とするとした借地借家法28条との関係においては、たとえば借地契約や一軒単位での借家契約の場合には、賃貸人側の自己使用の必要性が賃借人側のそれを上回ることがあり得ることから、新たな賃貸借期間を設定するための対価、あるいは更新拒絶権放棄のための対価という理論は成り立つとも考えられる。しかし、前記のように他人に貸すことを目的としている賃貸用アパートやマンションの場合には、賃貸人の自己使用の必要性が賃借人のそれを上回る場合は極限られると考えることから、これまで有力とされているいずれの法的性質論も妥当しないことになってしまう²⁸⁾。

3. 下級審判例の検討

更新料条項について裁判では、その法的性質がどのようなものか、またその条項が法的に有効であるか否かが問題になり、とくに消費者契約法制定後は更新料条項が10条によって無効になるかどうか争われてきた²⁹⁾。居住用建物の賃貸借契約における更新料については、京都など特定の地域で普及していることから、更新料に関する判決は大阪高裁や京都地裁で相次いで出されている。とりわけ、消費者契約法が制定されて以降、京都地裁およびその控訴審である大阪高裁を中心に更新料条項の10条該当性の可否を争った裁判例が多くみられ、次のように有効説と無効説とに分かれ一定ではない。

- ①東京地判平成17.10.26公刊物未搭載【有効】（賃料月額5万5000円、期間2年、更新料1か月分）
- ②京都地判平成20.1.30判タ1279号225頁【有効】（賃料月額4万5000円、期間1年、更新料10万円）
- ③大津地判平成21.3.27判時2064号70頁【有効】（賃料月額5万2000円、期間2年、更新料2か月分）
- ④京都地判平成21.7.23判タ1316号192頁【無効】（賃料月額5万8000円、期間2年、更新料2か月分）
- ⑤大阪高判平成21.8.27判時2062号40頁【無効】（②の控訴審）
- ⑥京都地判平成21.9.25判時2066号95頁【無効】（賃料月額3万8000円、期間1年、更新料2か月分）（平成23年判決1審）
- ⑦京都地判平成21.9.25公刊物未搭載【無効】（賃料月額5万3000円、期間2年、更新料2か月分）
- ⑧大阪高判平成21.10.29判時2064号65頁【有効】（③の控訴審）
- ⑨大阪高判平成22.2.24金商1372号14頁【無効】（平成23年判決原審）
- ⑩大阪高判平成22.5.27公刊物未搭載【無効】（⑦の控訴審、詳細は松田佳久「同判例解説」法時83巻8号110頁以下参照）
- ⑪京都地判平成22.10.29（判タ1334号100頁）【有効】（賃料月額4万8千円、期間1年、更

新料10万円)

⑫東京地判平成23.2.24公刊物未登載【有効】

⑬大阪高判平成23.4.27公刊物未登載【無効】(⑪の控訴審)

更新料条項には一定の合理性があり、有効であるとした①～③、⑧、⑪～⑫のうち、①は更新料を賃借権強化の対価および更新拒絶権放棄の対価であるとし、②、③および⑧は更新料を主として賃料の補充(前払)であるとして、更新料を積極的に意義付けたいうえで、更新料条項が信義則に反して、消費者の利益を一方的に害するものとは認められないとしている。他方、更新料条項には合理性がなく10条により無効であるとした裁判例は、更新料について、使用収益の対価たる性質を有しておらず、対価性の乏しい給付であると評価し、更新料条項が信義則に反して消費者の利益を一方的に害するとしている³⁰⁾。

これまでの裁判例をみると、更新料の法的性質をどう考えるかで結論が分かれているように思われる。すなわち、更新料条項の10条後段該当性において、内容の合理性の有無を前提に、更新料の額の相当性、賃貸人と賃借人との情報・交渉力の格差、説明の有無についてどのように判断したかによって結論が異なると考えられる³¹⁾。したがって、更新料条項を有効とする判決はまず更新料条項の内容を肯定し、次いで賃料の1～2か月分程度の金額は不当とはいえず、契約書に更新料について明確に記載されていて、さらに賃借人も特約の存在自体を充分認識した上で賃貸借契約を締結したことなどを根拠に、この場合は10条後段には該当せず、更新料条項は有効であるとする。

たとえば、⑫は賃貸人Xが賃借人Yとの間で居宅用建物の一室を賃借する旨の契約を締結し、その後Yが更新契約の締結を拒んだことによって、XはYが更新料を支払わないため賃料が不相当に低額になったと主張して、Yに対して賃料増額の確認、現行賃料との差額の支払等を求めたので、Yは本件賃貸借契約に基づく礼金および更新料の支払合意は暴利行為に当たり無効であると主張し、Xに対して支払済みの礼金および更新料返還等を求めて反訴を提起したという事案である。これについて、判決は「賃借人は本件礼金支払条項に合意することを拒否すれば本件建物を賃借することを断念せざるを得ないか、契約締結後の関係悪化を慮ってその免除ないし減額の交渉を強硬に主張し難い立場にある」との理解を示した上で、「賃貸人と賃借人との間には交渉力の格差が存したものであるべきであり、礼金支払条項は信義則に照らして賃借人の利益を一方的に害するものというべきであり、10条により無効と解するのが相当」としながらも、「本件賃貸借契約に定められた更新料は、主に賃貸人による更新拒絶権の放棄や契約期間中の賃借人の地位の安定という利益の対価に当たるものであるから、更新料支払条項は賃借人側の義務のみを一方的に加重したものと認められず、それが新賃料の1か月に分にとどまることに照らせば暴利に当たるものとは認められない」として、当該更新料条項は無効とすることはできないとしている³²⁾。一方、⑥は更新料条項には合理性はないから、趣旨不明瞭な金員を支払わせるのは不当だとし、そもそも賃貸借契約においては、賃貸人と賃借人との間には情報と交渉力の双方に格差があって、加えて更新料の法的性質の説明が不充分であることにより、10条後段に該当し、更新料条項は無効であるとしている³³⁾。

高裁においては、これまで上記5件の判断がなされているが、⑤⑨⑩⑬の4判決については、概ね「更新料条項は、控訴人（賃借人）に賃料に比較して大きな負担を生じさせるのに、金銭的対価に見合う根拠は見いだせない」、そうすると、「更新料条項は、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ものというべきである」とした上で、「民法1条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ほかない」との論旨でもって、10条適用を肯定し更新料条項を無効としている。これらに対して、⑧は10条適用を否定し、更新料条項を肯定している³⁴⁾。⑤⑧⑩の3件についてはその後、最高裁判所第二小法廷で一括して審理され、平成23年7月15日に、「賃貸住宅の契約を更新するに当たり、契約期間と賃料と比して高額に過ぎるといふ事情がない限りは、更新料を支払うことは有効である」とする判決が下されている。なお、礼金についての最近の判例として、大阪簡判平成23.3.18（消費者法ニュース88号276頁）は「礼金を返還しないという合意は、契約期間経過前退去の場合に前払分賃料相当額が返還されないとする部分については、消費者の利益を一方的に害するものとして一部無効である」としたものがある。

以上のように、更新料の法的性質については、消費者契約法の施行後、10条に基づき更新料条項の有効性をめぐる訴えが相次いだにもかかわらず、その解釈は一定ではない。この当該条項が有効、無効と結論を異にする原因については、更新料の法的性質に関する理解の違いに加えて、10条における信義則違反に関する解釈の違いにあると考えられる³⁵⁾。

4. ⑪判決（京都地判平成22.10.29）の検討

⑪は有効説の1つであるが、これまでの下級審判例とは異なって、更新料条項の法的性質と効力につき、独自の判断を示している点が注目される³⁶⁾。

賃借人Xは賃貸人Yとの間でマンションの一室を賃借する旨の契約を締結し、その後Xは賃貸借契約を3回更新し、Yに対しその都度更新料を支払ったが、Xは更新料条項は10条に反し無効であると主張し、Yに支払った更新料30万円およびこれに対する遅延損害金の支払を請求したことに對して、裁判所は「居住用賃貸建物を目的とする賃貸借契約における更新料は、授受の時点では未だ法的性質が定まっておらず、賃貸借契約の期間が満了した場合には賃料に、契約期間の途中で解約した場合には、既経過部分は賃料に、未経過部分は違約金ということになると考えるのが相当である」とした上で、「Xは本件賃貸借契約を途中で解約したわけではないので、更新料は賃料の前払に相当すると解されるが、賃料の前払によって賃借人が信義則に反する程度に一方的に不利益を受けているということとはできない」と説示し、更新料条項は10条に反しないとしている。

判決は更新料の法的性質について、「賃料の補充（前払）、更新拒絶権放棄の対価、賃借権強化の対価の性質があるといわれているが、これらによって更新料を説明することはできない」とし、他方、更新料を対価性のないあるいは対価性の乏しい給付とする見解についても、「当事者の合理的な意思とはかけ離れたものである」として排斥している。その上で、「収益目的の居住用建物では、賃貸人が自ら解約の申入れをすることはまず考えら

れず、賃借人にできるだけ長く居住してもらい、賃料収入を確実に得たいという考え方に立っていると見えるが、1年または2年の期間の定めのある契約であっても、賃借人はいつでも賃貸借契約を解約できる契約内容になっているので、賃貸人としては、賃貸借契約が解約されて空室となって賃料が入らなくなるリスクを軽減するために更新料の支払を求めているということができる。「賃借人の側からいえば、契約期間中いつでも解約することができるが、解約した場合には違約金として更新料が返還されないと考えることができる」、「すなわち、更新料について、賃貸借契約期間が満了した場合には賃料に、賃借人が途中で解約した場合には既経過部分については賃料に、未経過分は違約金になると考えるのが相当である」との説示により、更新料の法的性質について、賃料の前払および違約金としての意義を有するとの見解を示した³⁷⁾。

また、更新料条項の消費者契約法上の有効性について、10条前段に該当することを肯定した上で、同条後段の要件について、「更新料は賃料の前払と途中解約した場合の違約金の性質を併有しているところ、賃料の前払の側面については、賃料は必ず月額で定めなければならないものではなく、賃料の前払によって賃借人が信義則に反する程度に一方的に不利益を受けているということとはできない」、「違約金の側面については、賃貸借契約を途中で解約した賃借人については、更新料の額や途中解約した時期によっては、消費者契約法9条1号により更新料特約が一部無効となる事案はあると考えられる」と判示している。そして、結論として、「Xは賃貸借契約を途中で解約したわけではなく、更新料は賃料の前払に相当し、更新料特約は有効である」として、Xの請求を棄却している。なお、更新料について判決は、賃料の前払と途中解約時の違約金の性質を有するとし、違約金部分については、事案によって消費者契約法9条1号により一部無効となることがあるとする見解を採っている。更新料条項に関して同9条1項に該当するかどうかの問題となった裁判例はこれ以前にはなく、当判決の事案において初めて争われた。

更新料が違約金としての性質を含むとの判旨より、たとえば、高額な更新料を定めた条項においては、中途解約の時期によっては、消費者契約法9条に従い、当該更新料条項の一部が無効となって、更新料の返還を求めることが可能になる場合も予想される³⁸⁾。

以上のように判決は、当該更新料条項は10条後段の要件を充たさないとしたが、これに対して、居住用建物の賃貸借契約の中には賃借人が中途解約する場合に1か月分程度の賃料等を支払う約定を設けている例があることや、「一種の謝金・礼金といったヌエ的性格のものというほかない」と更新料の合理性を否定する意見がみられる³⁹⁾。

5. 最高裁の判断

これまでみてきたように、学説、下級審での見解が錯綜する中で、最二判昭和59.4.20（民集38巻6号610頁）は「更新料は法令等に根拠を有しない賃貸人と賃借人との間の合意に基づく金員であるから、これは基本的に諸般の事情を総合考慮し、当事者の意思を解釈して定めるべきものというべきである」と判示した⁴⁰⁾。しかし、この問題について、平成23年判決は「更新料は一般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等の

趣旨を含む複合的な性質を有するものと解するのが相当である」と説示するにとどまり、明確な定義を行っていない。上記の意思解釈については、事案に沿った解決という観点に立つことで、個別的な事情をある程度捨象した合理的な意思解釈に基づくものと評価できよう⁴¹⁾。平成23年判決があえて更新料条項を一律に賃借人にとって不利な特約としなかったのは、このことを考慮したものと思われる。

Ⅲ 更新料条項と消費者契約法との関係

1. 10条前段要件との関係

消費者契約の条項を無効とする要件について、10条は当該条項が民法等の法律の公の秩序に関しない規定すなわち任意規定の適用による場合に比して、消費者の権利を制限または消費者の義務を加重するものであることと定めている。そこで、ここにいう任意規定とは、明文の規定に限定されるのか⁴²⁾、それとも不文の任意法規や契約に関する一般法理をも含むのか⁴³⁾、先ず問題になる。この問題について、平成23年判決は「任意規定には明文の規定のみならず一般的な法理等も含まれると解するのが相当である」と説示して、多数説の見解に沿う態度を示している。そして、賃貸借契約は賃貸人が物件を賃借人に使用させることを約し、賃借人がこれに対して賃料を支払うことを約することによって効力を生ずるのであるから（民法601条）、更新料条項は一般的には賃貸借契約の要素を構成しない債務を特約により賃借人に負わせるという意味において、任意規定の適用による場合に比し、消費者である賃借人の義務を加重するものに当たるとしている。これに対しては、「更新料条項は賃料総額に影響を与えないので、消費者の義務を加重することはなく、したがって、10条に該当することはない」とする批判がなされている⁴⁴⁾。

2. 10条後段要件との関係

10条にいう信義則の適用をめぐるこれまでの裁判例では、当該条項の内容の合理性と詳細に説明がなされていたかなど契約締結時の態様という2つの要素が問題になっており⁴⁵⁾、とりわけ内容の合理性については、任意法規の位置付け、どのような条項が不当条項規制に該当するか、公序良俗違反という3つの視点から検討されてきた。

任意法規にどの程度強行法規制を認めるかについては、民法上賃借人の義務とはなっていない更新料の支払を特約で賃借人の義務とすることが任意法規違反となって、さらにそれが信義則違反に該当するかという問題として表れる。これについては、任意規定からの乖離は信義則違反となって無効とすべきとする有力説がある⁴⁶⁾。また、不当条項規制関連として、消費者契約法は8条、9条および10条に規定を置くが、実際にどのような条項が該当するかという問題については、今後の判例の蓄積を待つことになるが、前記のように、消費者契約法改正の過程で、更新料条項が消費者の義務加重条項として検討の対象になる

ことが考えられる⁴⁷⁾。

公序良俗違反は契約内容と契約締結過程との双方に関係する問題である。10条と公序良俗論の関係については、消費者公序として組み立てられるとする説⁴⁸⁾や、更新料の額が消費者にとって大きな負担であることが、対価的不均衡という暴利行為の客観的要素を想起させるといった見解が述べられている⁴⁹⁾。

更新料条項が民法1条2項に規定する基本原則すなわち信義則に反して消費者の利益を一方的に害するものに当たるか否かについて、平成23年判決は「更新料が複合的な性質を有することは前記説示のとおりであり、更新料の支払にはおよそ経済的合理性がないなどということはできない。また、一定の地域において、期間満了の際、賃借人が賃貸人に対し更新料の支払をする例が少なからず存することは公知のことであることや、従前、裁判上の和解手続等においても、更新料条項は公序良俗に反するなどとして、これを当然に無効とする取扱いがされてこなかったことは裁判所に顕著な事実である」と説示した上で、「消費者契約法の趣旨、目的(同1条参照)に照らし、当該条項の性質、契約が成立するに至った経緯、消費者と事業者との間に存する情報の質および量ならびに交渉力の格差その他諸般の事情を総合考量して判断されるべきである」とその判断基準を明らかにし、更新料の性質に照らし、その支払におよそ経済的合理性がないなどとはいえないこと、更新料条項の従前の取扱等に鑑み、賃貸借契約書に一義的かつ具体的に記載された更新料条項は更新料の額が賃料の額、賃貸借契約が更新される期間等に照らし高額に過ぎるなどの特段の事情がない限り、更新料条項が賃貸借契約書に一義的かつ具体的に記載され、賃借人と賃貸人との間に更新料の支払に関する明確な合意が成立している場合には、10条にいう「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には当たらないと解するのが相当である」としている。

3. 中心事項と10条

これは、契約の目的や価格にかかわる条項すなわち中心条項につき、10条の適用があるか否かという問題である。これについては、そもそも契約の中心部分と付随的部分との区別が困難であることや、消費者保護の必要性が高いことなどを理由に、中心条項も10条による規制の対象になるとする説⁵⁰⁾と、契約の目的や給付の対価の有無など、比較のための法的な基準が存在せず、専ら当事者の意思や市場における需要と供給によって決定されるべき事項については、暴利行為(民法90条)等によりその効力の有無を判断すべきであり、原則として10条の適用はないとする見解⁵¹⁾とが対立している。

先に学納金の返還について争われた最二判平成18.11.27(民集60巻9号3437頁)において、最高裁は入学金納付の定めが10条に反するとの主張に対し、「入学金の納付の定めは入学し得る地位を取得するための対価に関する定めであるから、同条にいう民法、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または消費者の義務を加重する消費者契約の条項には該当せず、同条適用の要件を欠く」としており、これによって、中心条項に関しては10条の適用はないと判断したものと思われる。

る⁵²⁾。この問題について、平成23年判決は直接踏み込んで判断していないものの、かりに更新料の性質を賃料の補充ないし前払や、賃貸借契約を継続するための対価等の趣旨を含むものと解するとすれば、その性質は複合的でしかも価格に関する条項に該当することから、単に更新料条項は主たる契約に付随する特約にすぎず、したがって、中心条項と位置付けることはできないとの理由でもって、10条の適用を一律に排除するのは困難であるように思われる。

Ⅳ 更新料条項と借地借家法

平成23年判決の事案では、更新料条項が借地借家法30条にいう「賃借人に不利な特約」に該当するか否かも問題とされている。更新料の支払は賃貸借契約の更新料条項に基づいて行われる場合と、特約は無いが賃借人が請求してくる場合とが考えられる。特約が無いにもかかわらず賃借人が更新料を請求する場合については、賃借人に当然に支払義務が生じるだけの商慣習あるいは事実たる慣習の有無と、期間の定めのある賃貸借契約においては、借地借家法26条1項の定めにより、期間満了の6か月前までに相手方に対して更新をしない旨の通知か、条件を変更しなければ更新をしない旨を通知しなければ、従前の契約と同一の条件で契約を更新したものとみなされる。この法定更新の際にも、更新料の支払義務が生じるか否かが問題になってくる。

土地の賃貸借契約の事案において、最二判昭和51.10.1（裁判集民119号9頁）が、法定更新に際し、賃借人の請求があれば当然に賃借人の更新料支払義務が生ずる旨の商慣習または事実たる慣習は存在するとはいえず、借地契約に更新料を支払う旨の特約がない限り当然には請求できないとしており、前掲最二判昭和59.4.20は、賃借権の存続期間の満了に当たり賃借人が賃借人に更新料の支払を約しながらこれを履行しなかった場合において、更新料が将来の賃料の一部、旧借地法4条1項および同6条所定の更新にかかわる異議権放棄の対価、紛争の解決金としての性質を有するときは、賃借人は更新料の支払義務の不履行を理由として、更新された後の賃貸借契約を解除することができる旨を判示している。これらの判断に関しては、更新料条項が必ずしも「賃借人に不利な特約」に該当するとは限らないとの理解を前提にしたものである⁵³⁾。

以上のことから、更新料の性質を平成23年判決に基づいて理解したときは、更新料条項を「賃借人に不利な特約」として一律に排除することは困難と考えられる。しかし、この判断に対しては、「借地借家法に正当事由制度や法定更新制度がある以上、賃貸借契約を継続するための対価として更新料を徴収することへの正当性を認めるにも充分ではなく、かりに更新料が賃料の補充ないし前払の性質を有するとするならば、賃貸借契約を当事者の一方がある物の使用および収益を相手方にさせ、相手方がこれに対してその賃料を支払う契約と想定する民法601条および賃料後払の原則を定める同641条の趣旨に照らし、未給付の対価を更新料としてあらかじめ求め、事情を問わずその返還はしないとする条項の有効性は疑問となる」との意見がみられる⁵⁴⁾。

V 情報・交渉力の格差の問題

これまで、敷引条項の事案において、最二判平成17.12.16（判時1921号61頁）と大阪高判平成21.6.19（金商1378号34頁・最一判平成23.3.24民集65巻2号932頁の原審）とが、賃借人は敷引の内容について何ら情報を有していないこと、交渉によって一時金に変更されたということもないとして、当事者間の情報力・交渉力格差の問題について触れている。また、前掲⑨は正当事由がなければ更新は拒否されないことなどを、10条該当性を判断する際の要素としている。これに対して、平成23年判決は情報・交渉力格差の問題に触れてはいるものの、詳細に内容を検討したり、具体的な基準を示したりした文言は見当たらない。この問題については、賃借人は更新を拒絶するには正当な事由が必要という賃借人保護の規定を知らない場合が通常であり、賃借人保護規定が存在し、かつその情報開示がないことに対するある程度の配慮が必要との指摘や⁵⁵⁾、法的な意味における対価性の枠外にある種々な一時金の授受の合意に効力を認めることには慎重でなければならないといった意見がみられる⁵⁶⁾。

また、借地借家法上の法定更新において、同法上は原則として更新料を支払う必要がないことや、賃貸人が更新を拒むことのできる正当事由の実情について知識を有している者は実際には限られているとの視点からすれば、賃借人の多くが更新料は真に更新の対価と理解しているのではとの推測も成り立つ⁵⁷⁾。したがって、多くの賃借人がこれらの知識を備えていたとしたら、賃貸借契約締結の際に更新料条項に同意しなかったとも考えられるが、この場合は、更新料条項が一般化している地域では賃借人側の物件選択の範囲を著しく狭めることになろうし、その結果、地域間における新たな格差問題が生じるおそれも出てこよう。この情報格差の問題については、「更新料の法的性質について、賃貸人側は借地借家法の法定更新や正当事由に関する情報を踏まえて十分な説明をすることが、当事者双方の情報格差を埋めるために必要なのではないだろうか」との言に集約されよう⁵⁸⁾。

VI 平成23年判決の研究

1. 事実の概要

平成23年判決本訴は京都市内の共同住宅の一室（以下「本件居室」という）をYから賃借したX1が、更新料条項は10条または借地借家法30条により、また定額補修分担金に関する条項は10条により無効であると主張して、Yに対し不当利得返還請求権に基づき支払済みの更新料および定額補修分担金の返還を求めたところ、これに対してYはX1に未払更新料の支払を求める反訴を提起するとともに、連帯保証人であるX2に対し、当該未払更新料につき保証債務の履行を求める訴えを提起し、この訴えは本訴および反訴と併合審理された事案であって、事実関係の概要は次のとおりとなっている。

(1) X1は平成15年4月1日Yとの間で、本件居室につき期間を同日から平成16年3月

31日まで賃料を月額3万8000円、更新料を賃料の2か月分、定額補修分担金を12万円とする賃貸借契約（以下「本件賃貸借契約」という）を締結して本件居室の引渡しを受け、X2はX1の債務を連帯保証した。なお、本件賃貸借契約および上記の保証契約はいずれも10条にいう「消費者契約」に当たるものである。

- (2) 本件賃貸借契約書には、X1は契約締結時にYに対し、本件居室退去後の原状回復費用の一部として12万円の定額補修分担金を支払う旨の条項がある他、本件賃貸借契約の更新につき、X1は本件賃貸借契約を更新するときは法定更新であるか合意更新であるかにかかわらず、1年経過するごとに更新料として賃料の2か月分を支払う、Yは入居期間にかかわらず、更新料の返還、精算等には応じない旨の条項があった。
- (3) X1はYとの間で平成16年から平成18年まで、3回にわたり本件賃貸借契約をそれぞれ1年間更新する旨の合意をし、その都度Yに対し、更新料として7万6000円を支払った。X1は平成18年に更新された本件賃貸借契約の期間満了後も本件居室の使用を継続し、当該契約は更新したものとみなされたが、X1はYに対し、更新料7万6000円の支払をしていない。

1審（前掲⑥）は、更新料は対価的性質の乏しい贈与的な性質を有する、更新料条項は民法601条の適用による場合に比し、賃借人の義務を加重するもので、信義則に反する程度に当事者間の衡平を損なわせ、賃借人の利益を一方的に害するものであるとし、更新料条項ならびに定額補修分担金に関する条項を10条により無効として、X1の請求を認容し、Yの請求を棄却すべきものとした。なお、控訴審（前掲⑨）もこれを支持している。

これら下級審の判断に対し、判決は先ず10条は憲法29条1項に違反しない、次に、更新料は一般に賃料の補充ないし前払または賃貸借契約を継続するための対価等の趣旨を含む複合的な性質を有すると説示した上で、更新料条項は任意規定の適用による場合に比し、消費者である賃借人の義務を加重するものに当たるが、賃貸借契約書に一義的かつ具体的に記載された更新料条項は更新料の額が賃料の額、賃貸借契約が更新される期間等に照らし高額に過ぎるなどの特段の事情がない限り、10条にいう「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」には当たらないとし、本件更新料条項を10条により無効とすることはできないとして、原判決を破棄し、X1の請求を棄却、Yの請求を認容した。なお、Yは定額補修分担金の返還請求に関する部分についても上告受理の申立てをしたが、その理由を記載した書面を提出しなかったことから、この部分についての上告は却下されている⁵⁹⁾。

2. 判旨の検討

(1) 平成23年判決の意義

これまでみてきたように、賃貸借契約における更新料条項については、裁判例、学説上とも見解が様々に分かれており、最高裁の判断が注目されていた。最高裁が10条の憲法適合性について判断したのは、平成23年判決が初めてであり、更新料条項と10条との関係に

においても、更新料条項を有効とした初めての最高裁判決ともなっている。したがって、このような重要な意義を有することから、実務に与える影響は大きいと思われる。

判決は、10条前段の規定に関して「明文の規定のみならず、一般的な法理等も含まれると解するのが相当である」と広く解釈して、10条前段要件該当性を認めた上で、更新料の法的性質については、「賃料とともに賃貸人の事業の収益の一部を構成するのが通常であり、その支払により賃借人は円満に物件の使用を継続することができる」として、このことから「一般に、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等の趣旨を含む複合的な性質を有するもの」としている。続けて、「更新料の支払にはおよそ経済的合理性がないなどということはできない」との理解を示し、「賃貸借契約書に一義的かつ具体的に記載された更新料条項は、更新料の額が賃料の額、賃貸借契約が更新される期間等に照らし高額に過ぎるなどの特段の事情がない限り、10条後段要件に当たらない」とし、「これを本件についてみると、本件条項は本件契約書に一義的かつ明確に記載されているところ、その内容は、更新料額を賃料の2か月分とし、本件賃貸借契約が更新される期間を1年間とするものであって、上記特段の事情が存するとはいえず、これを10条により無効とすることはできない」と結論付けた。このように、判決は、更新料の法的性質について、更新料条項は特段の事情がある場合を除いて、10条により無効とはならず、また借地借家法30条により無効ともならないとする立場を最高裁として明らかにした点で極めて重要な意義を有している⁶⁰⁾。

(2) 10条と憲法29条1項

Yは原審の判断に対して10条は著しく明確性を欠く上に、その規制の内容も立法目的達成のための手段として合理性を欠くものであるなどとして憲法29条1項に違反するという理由によって上告している。前掲最二判平成18.11.27は、消費者契約法9条1号は憲法29条に違反するものではないと判示したが、Yの理由論旨に対して、判決は財産権に対して加えられる規制(旧証券取引法164条1項)の憲法29条適合性につき、「証券取引法164条1項は証券取引市場の公平性・公正性を維持するとともにこれに対する一般投資家の信頼を確保するという目的による規制を定めるものであるところ、その規制目的は正当であり、規制手段が必要性または合理性に欠けることが明らかであるとはいえないのであるから、同項は、公共の福祉に適合する制限を定めたものであって、憲法29条に違反するものではない」とした最大判平成14.2.13(民集56巻2号331頁)を引用し、「規制の目的、必要性、内容、その規制によって制限される財産権の種類、性質および制限の程度等を比較考量して判断すべきものである」とする10条が憲法29条1項に違反するものでないことはその趣旨に徴して明らかであるとした⁶¹⁾。

(3) 更新料条項の一義的・具体的な記載および明確な合意

原審では、正当事由がなければ更新は拒否されないということなどを10条該当性肯定の

要素としている。これに対して、上告審では前記のとおり賃貸人と賃借人との間の情報・交渉力の格差に触れているものの形式的であり、具体的な内容を検討したと思われる文言が見当たらない。したがって、更新料の内容にまで言及することなく、金額が特定されていれば充分との論旨かと思われる⁶²⁾。更新料の支払義務の確認については、当事者の自由な選択に委ねるためには、賃借人が賃貸借契約締結時に認識可能であることが必要とされる。そのために、判決も「契約書での更新料条項の一義的・具体的な記載と賃借人の明確な合意とが必要」としたものと考えられる⁶³⁾。この最高裁の論理に対して、「賃貸条件について容易に情報が得られるとしても、はたして賃借人が更新料のもつ意味や契約内容を充分理解した上での合意であったのかという点ではなお疑問が残る」、「かりに、曖昧な理解のままの合意であれば、後々賃貸人と賃借人との間で、契約内容に関する様々な紛争が起きかねないからである」とさらに慎重を期すべきとの意見がある⁶⁴⁾。

(4) 情報の質および量・交渉力格差

判決は更新料条項の内容以外に、賃貸人と賃借人との間の情報の質および量・交渉力格差を考慮事情としてあげている。最高裁が示した金額の合意さえあればいいとの論旨を受けて、疑問の余地があるとしながらも、前掲⑩が「消費者は、賃貸物件の情報について、インターネットや賃貸情報誌により容易に接することができる」、「賃貸物件は有り余っており、現在の借手市場の下では、賃借人が更新料負担のない物件を選択することは十分に可能であり、控訴人と被控訴人とは、交渉力においても格差はない」と述べているように、現在居住用賃貸物件に関する情報がインターネット上などで容易に検索でき、複数の物件を手軽に比較検討した上で選択することが可能となった事情を考慮すれば、更新料の額が特定されていれば充分と評価するものがみられる⁶⁵⁾。また、この問題について、判決が事例固有の事情としてではなく、当該地域における賃貸借契約の実情という範囲で検討していることが特徴としてあげられる⁶⁶⁾。具体的には当事者間の情報・交渉力格差につき、一定の地域における更新料の支払が義務付けられている例が少なくないことの公知性と、これまで更新料条項が公序良俗に反するなどとして、裁判上これを当然に無効とする取扱いがされてこなかったことが顕著であることという2つの事情を考慮して判断すべきとしている。この考慮事情の后者については、「従前から公序良俗違反により無効とされてきた条項であるなら10条の適用以前の問題」との批判がなされている⁶⁷⁾。

(5) 高額に過ぎるか否かについて

更新料条項が無効となる特段の事情として判決が明示したのは、「更新料の額が賃料の額、賃貸借契約が更新される期間等に照らし高額に過ぎる」場合である。そして、賃貸人と賃借人との間に「看過し得ない格差が存するとみることもできない」と判断されるときは、特段の事情がない限りは、信義則に反して賃借人の利益を一方的に害するものには当たらないと結論付けた。この論理から、このような特段の事情がある場合には、賃貸人と

賃借人との間に情報力・交渉力格差が認められて、賃貸人が一方的に有利な信義則に反する更新料条項を賃借人に押し付けたことになる⁶⁸⁾。

今回、更新料が高額に過ぎるかどうかの基準について、判決は賃料月額約2倍とした当該事案の額は「高額に過ぎる」とはいえないとして10条該当性を否定している。実際にどれくらいの金額であれば高額に過ぎる状態になるかについては、事案の特質を充分に把握した上で、当該更新料条項の法的性質を明確に具体的に認識することと、10条にいう信義則をどのように理解するかの問題とも関係してこよう⁶⁹⁾。この最高裁の姿勢については、「1年の契約期間において、家賃の約2か月分の更新料を賃借人が支払うものとする自体、消費者の利益を信義則に反する程度にまで侵害している」との批判がなされている⁷⁰⁾。また、更新料条項の大半が中途解約時に清算・返還されない不返還特約を含んでいることから、更新後に中途解約した場合や、礼金など返還の予定されていない他の一時金の10条該当性の問題をも含めて、単に賃料とその数額による検討だけでは解決不十分とも考えられる⁷¹⁾。

Ⅶ むすびに代えて

更新料条項10条該当性の問題について、平成23年判決は金額に関する具体的な記載と明確な合意とがあって、それが高額に過ぎない場合は10条該当性を否定するとの枠組みを示している。しかし、改めて更新料条項が有効に成立しているのか、当事者間の情報・交渉力格差の有無、任意法規や借地借家法に反する特約に対してどの程度の効力を認めるのかなどといった問題については、前記のとおり「金額が特定されていればいい」、「金額が高額に過ぎない場合はいい」と述べるにとどまり、明確な基準を示すに至っていない。平成23年判決が10条解釈における指導的な役割を果たすのか、それとも事例判決の枠にとどまるものと理解すべきかについては、今後の判例の集積を待つことになるが、多くの賃貸人にとって、一先ず賃借人から過去の更新料の返還請求はされないという安堵感をもたらし、さらに、返還請求が頻発して社会不安が増大するような事態は避けることができた（平成23.7.16朝日新聞朝刊紙面より）。

更新料に関する判断はこれまでみてきたように、実務への影響力が大きく、下級審において結論が異なってきた原因として、判例の集積の少なさとともに、10条制定の際の立法段階における位置付けの曖昧さがあげられよう⁷²⁾。今後、10条に関係する事案について、最高裁がどのような判断を示すのか、また民法改正も含めて不当条項規制の在り方に関する議論が進むことが期待される。（了）

注

- 1) 磯村保「平成23年判決判例解説」ジュリ1440号67頁、長谷川慧・児島幸良「平成23年判決判例解説」NBL958号6頁他
- 2) 澤野順彦「更新料特約および敷引特約の効力」NBL913号16頁、新田孝二「賃貸借契約にお

居住用建物の賃貸借契約における更新料条項の効力

- る更新料の支払義務（１）」判時825号137頁他参照
- 3) 詳細は大澤彩「建物賃貸借契約における更新料特約の規制法理（上）」N B L 931号19頁・以下「大澤前掲（上）」という、平尾嘉晃「平成23年判決判例解説」法セ685号37頁他参照
 - 4) 平尾前掲37頁
 - 5) 詳細は大澤前掲（上）19頁、澤野前掲16頁他参照
 - 6) 古山宏一＝水本浩編『借家の法律相談（増補版）』有斐閣1970年402頁〔阿部諄〕、鈴木祿弥『借地法（上）改訂版』青林書院1980年525頁、星野英一『借地・借家法』有斐閣1969年65頁他
 - 7) 石川明「敷金・権利金・更新料・立退料等の性質」中川善之助＝兼子一監『不動産法大系（３）借地・借家』青林書院1989年544頁・592頁、稲本洋之助「敷金・権利金・更新料・承諾料」法時58巻5号72頁、西村宏一「財産権としての借地権」、前掲中川他237頁
 - 8) 木崎安和「借家契約における特約の効力－特に更新料特約の効力について」稲葉威雄他編『新借地借家法講座（３）』日本評論社1999年187頁
 - 9) 加藤雅信「賃貸借契約における更新料特約の機能と効力」法時82巻8号50頁以下
 - 10) 浦野真美子「更新料をめぐる問題」判タ932号135頁以下、本田純一「敷金・権利金・更新料等」稲本洋之助他編『借地・借家制度の比較研究』東京大学出版会1987年265頁他
 - 11) 詳細は石外克喜「権利金・更新料の判例総合解説」信山社2003年111頁、梶山太郎＝高嶋諒「建物賃貸借契約における更新料条項を巡る裁判例の諸相」判タ1346号38頁以下他参照
 - 12) 武田信裕「家屋賃貸借契約における更新料支払条項・敷引特約と消費者契約法」N B L 855号36頁
 - 13) 木崎前掲187頁
 - 14) 大澤前掲（上）22頁
 - 15) 武田前掲37頁
 - 16) 大澤前掲（上）21頁、澤野前掲19頁
 - 17) 大澤前掲（上）22頁
 - 18) 加藤前掲法時50頁
 - 19) 浦野前掲135頁、本田前掲265頁他
 - 20) 詳細は太田武聖「更新料」判タ695号23頁以下他参照
 - 21) 鈴木重信「更新料」遠藤浩他監『現代契約法体系（３）』有斐閣1983年50頁
 - 22) 甲斐道太郎＝石田喜久夫編『借地借家法』青林書院1996年231頁〔新垣進〕、河上正二「居住用建物賃貸借契約における更新料特約と消費者契約法10条の適用・京都地判平成22.10.29判例解説」判時2108号32頁、澤野前掲21頁
 - 23) 後掲最二判昭和59.4.20
 - 24) 学説の詳細は新井剛「居住用借家契約における更新料条項の効力」ジュリ1430号89頁以下、大澤前掲（上）20頁以下、武田前掲30頁他参照
 - 25) 詳細は平尾前掲37頁、民法（債権法）改正検討委員会編『契約および債権一般（１）詳解・債権法改正の基本方針Ⅱ』商事法務2009年参照
 - 26) 梶村太市「借地借家契約における更新料をめぐる諸問題（上）」判タ341号98頁、同「更新料の請求と不払い」、塩崎勤編『裁判実務体系（11）不動産訴訟法』青林書院1987年301頁
 - 27) 新垣前掲231頁、古山他前掲391頁・399頁〔山田卓生〕、星野前掲495頁、水本浩他編『借家の法律相談（第3版補訂版）』有斐閣2002年257頁〔上井長久〕
 - 28) 詳細は大澤前掲（上）23頁、平尾前掲37頁他参照
 - 29) 詳細は大澤前掲（上）20頁以下、河上前掲22頁以下他参照
 - 30) 詳細は新井前掲89頁参照
 - 31) 詳細は大澤（上）24頁、同「建物賃貸借契約における更新料特約の規制法理（下）」N B L 932号60頁他参照
 - 32) 詳細は後藤巻則「消費者契約法に関連する最近の消費生活相談・裁判例の動向と検討」N B L 976号54頁参照
 - 33) 詳細は新井前掲90頁以下、磯村前掲67頁他参照

- 34) 詳細は牛尾洋也「更新料・二つの大阪高裁判決」龍谷法学42巻3号7頁参照
- 35) 大澤前掲(上)19頁
- 36) 新井前掲90頁
- 37) 詳細は新井前掲89頁参照
- 38) 後藤前掲33頁
- 39) 新井前掲91頁, 河上前掲32頁
- 40) 野村豊弘「同判例解説」昭和59年度重要判例解説〔ジュリ臨増838号〕92頁以下, 広中俊雄「同判例解説」判例評論310〔判時1129号〕186頁以下他参照
- 41) 桑岡和久「平成23年判決判例解説」民商146巻1号100頁以下, 「平成23年判決コメント」判タ1361号90頁
- 42) 松本恒雄「規制緩和時代と消費者契約法」法セ549号7頁, 同他「消費者契約法を語る」判タ1206号23頁〔加藤雅信発言〕
- 43) 多数説, 落合誠一「消費者契約法」有斐閣2001年149頁, 山本敬三「消費者契約立法と不当条項規制」N B L 686号22頁, 山本豊「消費者契約法(3)」法教243号62頁他
- 44) 加藤前掲法時51頁
- 45) 大澤前掲(下)60頁, 島川勝「敷金・更新料についての最近の最高裁判決と消費者契約法10条」法時84巻2号112頁
- 46) 四宮和夫=能見善久『民法総則(第8版)』弘文堂2010年250頁
- 47) 消費者契約における不当条項研究会「消費者契約における不当条項の横断的分析」別N B L 128号15頁
- 48) 潮見佳男「不当条項の内容規制-総論」別N B L 54号115頁
- 49) 大澤彩『不当条項規制の構造と展開』有斐閣2010年30頁, 詳細は島川前掲112頁参照
- 50) 潮見佳男『契約法理の現代化』有斐閣2004年257頁, 同編『消費者契約法・金融商品販売法と金融取引』経済法令研究会2001年85頁以下〔松岡久和〕, 日本弁護士連合会消費者問題対策委員会編『コンメンタル消費者契約法〔第2版)』商事法務2010年188頁
- 51) 落合前掲152頁, 山本敬三前掲28頁, 山本豊前掲法教62頁他
- 52) 詳細は遠藤美奈「同判例解説」判例セレクト2007〔法教330号別冊〕9頁, 諸徳寺聡子「同判例解説」平成19年度主要民事判例解説(別判タ22号)74頁以下他参照
- 53) 詳細は新田敏「最二判昭和59.4.20判例解説」民法百選Ⅱ(第5版新法対応補正版)134頁, 広中前掲186頁以下
- 54) 後藤前掲54頁
- 55) 島川前掲111頁
- 56) 牛尾前掲75頁
- 57) 木崎前掲187頁
- 58) 新井前掲91頁
- 59) 詳細は前掲平成23年判決コメント89頁他参照
- 60) 磯村前掲67頁
- 61) 詳細は大武泰南「同判例解説」リマークス(26)〔2003年度判例評論上〕86頁以下, 松本哲治「同判例解説」憲法百選Ⅰ(第5版)214頁以下他参照
- 62) 島川前掲111頁
- 63) 桑岡前掲105頁
- 64) 島川前掲111頁
- 65) 松田佳久「同判例解説」法時83巻8号110頁以下参照
- 66) 桑岡前掲103頁
- 67) 桑岡前掲104頁
- 68) 桑岡前掲105頁, 山本豊「消費者契約法10条の生成と展開」N B L 959号23頁
- 69) 島川前掲112頁
- 70) 新井前掲91頁

居住用建物の賃貸借契約における更新料条項の効力

- 71) 桑岡前掲105頁
72) 鳥川前掲111頁以下、なお立法過程の詳細については、沖野眞巳「消費者契約法の検討」NBL 632号6頁以下、潮見前掲別NBL115頁、山本敬三前掲14頁以下、山本豊前掲NBL10頁他参照

《主要参考文献》

- 井上治「最高裁が示した『更新料条項』有効の判断基準」ビジネス法務11巻11号96頁
牛尾洋也「更新料判決と居住用建物賃貸借法—典型契約論の意義について」法時82巻1号104頁
同「更新料・2つの大阪高裁判決」龍谷法学42巻3号40頁
内田貴『民法Ⅱ（第3版）』東大出版会2011年
近江幸治『民法講義Ⅴ（第3版）』成文堂2006年
大野武「最近の更新料判決と不当条項規制」明治学院大学法律科学研究所年報27号399頁
大澤彩『不当条項規制の構造と展開』有斐閣2010年
太田武聖「更新料」判タ695号23頁
大畠崇史「建物賃貸借契約における更新料支払の約定が消費者契約法10条により無効であるとはいえないと判断された事例」平成20年度主要民事判例解説〔別判タ25〕66頁
大村敦志『消費者法（第4版）』有斐閣2011年
落合誠一『消費者契約法』有斐閣2001年
笠井修「更新料特約と消費者契約法10条（京都地判平21.7.23等）」現代消費者法6号107頁
加藤雅信「賃貸借契約における更新料特約の機能と効力—近時の大阪高裁の相反する裁判例の検討を兼ねて」法時82巻8号50頁
同他「鼎談・消費者契約法を語る」判タ1206号22頁以下
河上正二『約款規制の法理』有斐閣1988年
桑岡和久「平成23年判決判例解説」民商146巻1号92頁
児島幸良・長谷川慧「更新料条項が消費者契約法10条により無効とされるかについて最高裁として初めての判断を示した最二判平成23.7.15について」NBL958号6頁
佐々木茂美編著『民事実務研究Ⅲ』判例タイムズ社2008年
澤野順彦「更新料特約および敷引特約の効力」NBL913号12頁以下
同「賃貸マンションの敷引特約、更新料特約の効力」NBL911号6頁
塩崎勤「共同住宅の賃貸借更新時における更新料支払特約と消費者契約法10条違反」登記インターネット125号137頁
同「建物賃貸借における敷金・更新料・補修分担金の各特約と消費者契約法10条」リマークス〔41〕<2010〔下〕〔平成21年度判例評論〕>〔法時別冊〕46頁
潮見佳男編『消費者契約法・金融商品販売法と金融取引』経済法令研究会2001年
高木健太郎「消費者契約法10条の研究（二）」愛知学院大学大学院法研論集21巻1・2号1頁以下
田島純蔵編著『消費者契約の法律相談』青林書院2007年
辰巳裕規「賃貸借契約における更新料条項が消費者契約法10条に違反しないとした事例」消費者情報425号29頁
内籙卓「最高裁更新料事件判決と実務への影響」登記情報51巻10号55頁
長尾治助編著『レクチャー消費者法（第5版）』法律文化社2011年
中里真「消費者契約法10条による更新料約定の効力判断」ノースアジア大学秋田法学52号111頁
中田邦博「消費者契約法10条の意義」法セ549号39頁以下
中原洋一郎「居住用建物の賃貸借契約における更新料特約の効力」季刊不動産研究52巻1号31頁
半田吉信「震災と借地借家人の保護」民商112巻4・5号658頁以下
松田佳久「居住用建物賃貸借契約における更新料——4つの大阪高裁判決を中心として」大阪経大論集61巻4号17頁
同「4つの大阪高裁判決と建物賃貸借契約における更新料条項」法時83巻8号110頁
松本恒雄「規制緩和時代と消費者契約法」法セ549号7頁以下

国際研究論叢

宮崎裕二「賃貸住宅契約と消費者契約法——実務家から見た更新料等の一時金の約定の効力について」
法時81巻13号369頁以下

山本敬三「消費者契約法の意義と民法の課題」民商123巻4・5号539頁以下

山本豊『不当条項規制と自己責任・契約正義』有斐閣1997年

同「契約の内容規制（1）」法教338号100頁以下

同「契約の内容規制（2）」法教340号124頁以下

同「消費者契約法（3・完）」法教243号62頁以下

渡邊雅之「消費者契約法10条に関する近時の重要判例の分析——無催告失効条項，更新料特約，早期完
済違約金条項をめぐって」NBL918号49頁