

豆知識「更新料について」

「更新料有効」2008年1月30日、京都地裁において注目すべき判決が下されました。

事案は京都市内の賃貸マンションを借りていた会社員が更新料支払約定は消費者契約法に反し無効であるとして、既に支払った更新料などを含む55万5千円の返還を家主に対し求めたところ、判決は原告(借主)の請求を棄却しました。京都地裁は「今回の更新料の約定は賃料の一部を更新時に支払ういわば賃料の前払いであること、契約期間や月額賃料に照らし、過大なものでなく、また、更新料の約定の内容は明確である上、その存在及び金額について原告(借主)は説明を受けていることからすると、本約定が原告に不測の損害、不利益をもたらすものではない」として消費者契約法第10条により本件更新料の約定は無効であることはできないとしました。

つまり、既に支払った更新料は有効なものであり、貸主が借主に返す必要はない、という判決が下されました。

事案の概要

物件:京都市左京区下鴨の賃貸用ワンルームマンション

契約日:平成12年9月1日

賃料:月額4万5千円 共益費:なし

敷金:10万円 礼金:6万円

更新料:1年毎に10万円

今回の豆知識は今注目の更新料について簡単に紹介したいと思います。

■更新料とは

更新料とは、契約期間が満了し、引き続き借り続ける場合に、借主が貸主に支払う一時金をいいます。京都や首都圏などで多く見られる商慣行の一つで、まったくない地域もあります。更新料の性質については賃料の前払い(不足賃料の補充)や更新拒絶の対価、賃借権強化の対価、単なる更新手数料などいろいろな説がありますが、まず「契約の更新」についてふれておきます。

●合意更新

土地や建物の賃貸借契約には契約期間が定められているのがふつうです。(借地の場合は10年以上)この一定の契約期間が満了すれば契約は終了します。しかしながら、契約期間が終了した後も、貸主・借主間で契約条件の内容を話し合っ合意した上で、さらに引き続き賃貸借契約を継続することを合意更新といいます。合意更新の場合は法律の制限内で契約期間や条件等を当事者間で自由に設定することができます。

●法定更新

法定更新とは期間の定めがある借家契約で、契約期間が満了したにもかかわらず、当事者間同士で更新契約がなされなかった場合、法律によって従前と同条件で更新されたこととみなされます。ただし、この場合契約期間は「定めがないもの」となります。

■更新料の性質

更新料の性質についてはさきほどのべたようにいろいろな説がありますが、代表的な2つの説を紹介しておきます。

●賃料の一部前払い

賃貸経営を行う賃貸人は、1年目は礼金と家賃を加えた金額を、2年目以降は礼金の代わりに更新料と家賃を加えた金額を賃料収益として期待しています。他方、賃借人は物件の選択にあたって「更新料なしで月の賃料が割高」の物件にするか、「更新料ありで賃料が低額」の物件にするか選択することができるため、更新料に家賃を加えた金額が年間の経済的負担であると認識できることから、更新料は物件の賃貸借の際に約束された経済的な出損であり、更新時に賃料の一部を支払うことを取り決めたものであるとするものです。

また、バブル崩壊前の土地の価格が上昇し続けていた時代では、土地の賃貸借のように契約期間が比較的長期になった場合、時間の経過とともに賃料が周辺の相場より相対的に安くなりがちになった為、その都度借主との賃料の値上げ交渉も面倒なこともあり、将来の賃料の差額を更新時に前もって先取りしておこうというものです。

●更新拒絶の対価、賃借権強化の対価

借地・借家は契約期間が満了すれば、一度賃貸借契約は終了します。借家の場合、当事者間で更新契約がなされないまま法定更新された場合、期間の定めのない賃貸借となり、貸主はいつでも借主に対して、解約の申し入れが可能となります。また、借地の場合においても訴訟により貸主の正当事由が認められれば更新を拒絶されることがあります。そこで、貸主に対して更新料を支払って円満に合意更新しておけば、このような不安を抱える必要がなくなります。いわば、更新拒絶の対価、保険料としての性質です。

■鑑定評価上の取り扱い

鑑定評価実務では、過去の実績や契約条件、地域の取引慣行等により更新料を考慮して鑑定評価を行う場合があります。

●貸家及びその敷地

収益還元法の適用にあたって、更新料は礼金・権利金同様「賃料の前払的性格を有する一時

金」として収益項目に計上されます。契約書に一定額の更新料支払いの約定がされていれば、将来見込まれる一時金として、その運用益及び償却額を計上することが妥当な場合があります。

●借地権価格

借地契約の更新料の中には、契約の更新にあたって条件の変更(例えば非堅固建物から堅固建物)がなされる場合があります、その対価として条件変更承諾料、増改築承諾料、建替承諾料などの名義で支払われたり、またはその一部として更新料が含まれる場合もあります。条件の変更等により借地権の有効利用度が増加し、借地権価格の構成要素となることから、更新料等一時金はその名義にとらわれず精査する必要があります。

●賃料評価

更新料をはじめ賃貸借契約にあたり授受される一時金は、支払賃料とともに実質賃料を構成する要素となります。また、借地慣行の地域性として、周辺地域における一時金の授受の慣行は地代水準に影響を与えます。

今回の京都地裁の更新料裁判は借主側がすでに控訴しており、更新料の是非について再び争われることとなりましたが、更新料の取り扱いについては、鑑定評価の実務においても重要な問題である為、今後の裁判に注目していきたいと思います。