

「有効」「無効」高裁の賃貸住宅判決割れ

京都「更新料なし」広がる

賃貸住宅の契約更新時に支払う「更新料」は法的に有効か、無効か。大阪高裁で昨年、借り主が更新料の返還を求めた民事訴訟で2つの正反対の判決が言い渡され、家主らに衝撃が走った。両訴訟とも上告中で、最高裁の判断次第では、ほかの家主まで返還を求められる可能性があり、更新料契約を見直す動きが広がっている。



更新料問題家主決起集会
昨年11月に開かれた更新料をめぐる家主の決起集会(京都市中京区)

家主、返還請求を警戒

京都市内の不動産業者は月額賃料を引き上げ、の前で、大学に合格した更新料を設定しないことを受験生と保護者が賃貸物件紹介の張り紙をのぞき込む。年中行事のような光景だが、今年は異変が起きている。「更新料無し」という表示が目立つようになったのだ。日本賃貸住宅管理協会(日管協、東京)京都府支部の吉田光一支部長は「京都市内では過半数の物件に更新料が設定されていたが、無効判決後、約4割の家主が更新料を見直した」と指摘する。

「トラブル回避」
同市左京区で賃貸マンションを経営する榎木正造さん(78)もその一人。「トラブルになるなら更新料にはこだわらない」と、新規の入居者募集で

は月額賃料を引き上げ、更新料を設定しないことにしたという。更新料は、おおむね2年ごとに、借り主が家賃1〜2カ月分を支払うケースが多い。首都圏や京都、滋賀両府県など一部の地域のみで行われている契約方式だ。借り主が起こした訴訟は、更新料が消費者の利益を一方的に害する契約を無効と規定した2001年4月施行の消費者契約法10条に該当するかどうか

国土交通省の2007年の調査では、更新料を徴収する中心に計100万以上とされる業者は神奈川県で90.1%、千葉県で82.9%、東京都で65%、京都府では55.1%で、大阪、兵庫、全国的な慣行でないため、面府県は0%。更新料がある同省が示す賃貸住宅の標準的

が相次いだ(吉田支部長)という。資金返済に影響「もし返還を求められたら物件を手放すしかない」。京都市北区で賃貸住宅を経営する男性(57)は危機感を募らせる。家主の多くは建設資金の返済途中で、更新料や礼金も想定した返済計画が行き詰まる可能性があるからだ。この男性も過去の分まで返還を求められたら、借金しないと払えない」という。

更新料を払わなくて済むため、家賃上昇せ型ではない契約を選ぶ人が大勢いる。実際の契約では、家賃を高くするか更新料と償を高くするか更新料として払うか選択できることが多く、「4年制大学新料のない物件があり、借り手には分りにく

「更新料を払わなくて済む」という指摘があるのも事実。それだけに日管協の吉田支部長は「是非はどうあれ、判決は大きなきっかけ。最高裁が有効と判断しても更新料契約は徐々に減っていく」とみている。



後、最高裁が「無効」と判断すれば、更新料という契約が姿を消すだけでなく、家主らが01年4月にさかのぼって更新料の返還を求められ、混乱する」と危惧する。相反する2つの判決が言い渡された後の昨年11月には、京都市中京区の京都商工会議所大講堂で家主の決起集会が開かれ、約300人が更新料の有効性を訴えた。ただ現実には「返還請求の可能性があると考え、念のため更新料を見直しておく家主

更新料を払わなくて済むため、家賃上昇せ型ではない契約を選ぶ人が大勢いる。実際の契約では、家賃を高くするか更新料と償を高くするか更新料として払うか選択できることが多く、「4年制大学新料のない物件があり、借り手には分りにく

「更新料を払わなくて済む」という指摘があるのも事実。それだけに日管協の吉田支部長は「是非はどうあれ、判決は大きなきっかけ。最高裁が有効と判断しても更新料契約は徐々に減っていく」とみている。