

賃貸借契約の更新時に更新料を支払う旨の特約を原則として有効と判断した最高裁判例について



井上 博登
長島・大野・常松法律事務所
弁護士



下田 祥史
長島・大野・常松法律事務所
弁護士

1. はじめに

法律の解釈論に関する判例が世間一般で話題になることは多くないが、賃貸借契約の更新時に更新料を支払う旨の特約を消費者契約法を根拠に無効とした判決は様々な媒体によって紹介され、ニュースとなった。賃貸借契約の更新料という生活に密接した問題であることから世間一般の関心も高いものであったが、不動産業界にとってもこれまでの更新料の存在を前提とした賃貸実務に大きな影響を与え得るものであり、世間一般以上の関心を持たざるを得ない問題であった。地方裁判所レベルや高等裁判所レベルでの判断が分かれる中、平成23年7月15日、最高裁判所は、消費者契約法第10条に照らしたとしても賃貸借契約の更新時に更新料を支払う旨の特約は原則として無効ではない、との判決（最高裁判所第二小法廷判決、平成22

年（オ）863号、更新料返還等請求本訴、更新料請求反訴、保証債務履行請求事件^{注1}。以下、「本件最高裁判決」という）を下した。本稿では、本件最高裁判決の前提となる問題の所在や従前の議論及び裁判例の動向を概説しつつ、かかる重要な問題に一応の決着をつけた本件最高裁判決をご紹介します。

2. 問題の所在

(1) 消費者契約法第10条

賃貸借契約においては、かかる賃貸借契約が更新（法定更新を含む）された場合において、一定の額の金銭を借借人が貸借人に支払う旨が規定されることがある。これを更新料、あるいは更新料条項という。更新料条項は基本的には有効と解されてきたようである^{注2}が、平成13年4月1日に消費者保護を目的とした消費者契約法（平成12年

注1
判決文は裁判所のホームページ（<http://www.courts.go.jp>）において参照可能である。

注2
東京高裁昭和53年7月20日（判時904号68頁）等、裁判例多数。但し、後述する通り、借地借家法第30条との関係で、法定更新の際には無効と解する説も有力に主張されていた。

法律第 61 号) が施行されて以降、事業者^{注3}と消費者^{注4}との間で締結される契約(即ち同法第 2 条第 3 項に定める消費者契約)に該当する賃貸借契約における更新料条項について、消費者契約法第 10 条により無効とならないかが問題とされるようになった^{注5}。

消費者契約法第 10 条は、以下の通り定めている。

民法、商法(明治三十二年法律第四十八号)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であつて、民法第一条第二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は、無効とする。

整理すると、消費者契約法第 10 条は、消費者契約の条項が無効とされる要件として、「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」ものであること(以下、「第 10 条前段要件」という)、及び、「民法第 1 条第 2 項^{注6}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」ものであること(以下、「第 10 条後段要件」という)という 2 つの要件を要求

している。このうち、第 10 条前段要件は、問題となった消費者契約の条項が、民法や商法等の任意規定と比べて消費者にとって不利な方向に乖離しているか否か、即ち、民法や商法におけるデフォルト・ルールに比べて消費者を不利益にするものであるか否かを問うものであり、他方で、第 10 条後段要件は、かかる不利益が民法における信義則上、許容できない程度に達しているといえるか否かを問うものである^{注7}。

したがって、消費者契約に該当する賃貸借契約における更新料条項が消費者契約法第 10 条により無効となるか否かは、当該条項が第 10 条前段要件と第 10 条後段要件を充足するか否かにより決せられる。

(2) 更新料の法的性質

上記に加えて、更新料条項が消費者契約法第 10 条により無効となるか否かに関連して、更新料の法的性質が一般には議論される。更新料の法的性質を論じることは、更新料条項が上記の第 10 条前段要件及び第 10 条後段要件を充足するか否かを判断するにあたって論理必然に要求されるものではないが、第 10 条後段要件を検討するに際して、更新料条項の合理性の有無も一つの重要な考慮要素となる(合理性に欠ければ欠けるほど、信

注 3

法人その他の団体及び事業として又は事業のために契約の当事者となる場合における個人をいう(消費者契約法第 2 条第 2 項)。

注 4

個人(事業として又は事業のために契約の当事者となる場合におけるものを除く)をいう(消費者契約法第 2 条第 1 項)。

注 5

したがって、本件最高裁判決は、オフィスの賃貸借契約等、事業者を賃借人とする賃貸借契約には原則として関係がない。

注 6

民法第 1 条第 2 項は、いわゆる信義誠実の原則を定めるものであり、「権利の行使及び義務の履行は、信義に従い誠実に行わなければならない」旨規定している。

注 7

第 10 条の要件についての詳細な解説は、「逐条解説 消費者契約法 新版」(内閣府国民生活局消費者企画課編、商事法務)の 200 頁以降の記載を参照されたい。

義則に反するものと評価し易くなる) ことから、かかる合理性の評価に重要な意味を持つ更新料の法的性質(更新料とは法的に見てどのような意義を有するものであるか)がその前提として議論されてきたのである。

3. 従前の議論の状況 —大阪高裁判例を中心として—

(1) 2つの大阪高判

本件最高裁判決が出される前、裁判例の傾向は二つに分かれていた。大阪高判平成21年8月27日(判時2062号40頁、以下「大阪高判①」という)及びその他の3件の大阪高等裁判所の判例を代表とする、更新料条項を消費者契約法第10条に照らして無効とする裁判例と、大阪高判平成21年10月29日(判時2064号65頁、以下「大阪高判②」という)を代表とする、更新料条項を消費者契約法第10条に照らし無効とすることを否定する裁判例である^{注8}。ここでは、更新料条項を無効とする大阪高判①と、更新料条項を有効とする大阪高判②を中心に従前の議論を確認していきたい。

(2) 更新料の法的性質

更新料の法的性質については、様々な説明が試みられてきた。代表的な3種類を紹介する。

(ア) 賃料の一時払い、補充又は追加

まずは、更新料を賃料の一時払い、補充又は追加として捉えるものである。このように更新料を捉えた場合、更新料は、延長された賃貸借期間に対応する賃料の一部を当該延長期間の最初に一部前払いするものであるとの説明や、あるいは、賃貸借契約の成立時にはかかる賃借権成立の対価と

して礼金を支払うところ、これとパラレルに考えて、賃借権の期間延長がなされる賃貸借契約の更新の際にもかかる延長の対価として金員を支払うものであるとの説明、賃料だけでは賃貸借の目的物の使用収益の対価として不十分であるところ、賃貸人は更新料が受領できることを踏まえて賃料の設定ひいては賃貸用不動産の運営を行っているのであり、更新料は、賃貸借契約全体をみて、借借人が支払うべき賃料の一部として設定された賃料の補充としての性質を有する、といった説明、更に、借借人の認識からの説明として借借人は更新料を含む経済的な出捐を比較検討した上で借借する物件を選択しており、借借人の認識としても賃料の対価である、といった説明がなされる。これらに対しては、特に礼金との対比において、賃借権が当初設定されるのとは異なり、法定更新がある以上更新は借借人の当然の権利であり、対価の支払を要求できる性質のものではないといった批判がなされたり、賃料であれば借借物を使用収益したことの対価である以上更新後の賃貸借期間中に賃貸借契約が終了した場合には残存期間分について精算が行われるべきであるところそのような取り扱いとなっていない、という批判や、賃貸借契約における賃料はあくまでも「賃料」という名称が付されたものに限られるというのが当事者の認識であるという批判がなされている。

(イ) 更新拒絶権放棄の対価

次に、更新料を賃貸人の更新拒絶権放棄の対価として構成するものである。建物の賃貸借契約においては、期間が満了したとしても当事者が更新をしない旨の通知又は条件を変更しなければ更新をしない旨の通知をしなかったときは、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(借地借家法第26条第1項、いわゆる法定更新)。

注8

従前の裁判例については、梶山太郎・高嶋諒著「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」判夕1346号38頁にて詳細に整理されている。

更新料を賃貸人の更新拒絶権放棄の対価として構成する見解は、賃貸人が更新をしない旨の通知を行わず、法定更新を拒絶する権利を放棄する対価として更新料を説明しようとするものである。しかし、これに対しては、かかる通知を行ったとしても正当事由がなければ法定更新を拒絶することはできない(借地借家法第28条)ところ、裁判所において正当事由が認められにくいことや、通常の賃貸用物件においてあえて賃貸人の方から更新拒絶をして賃借人を退去させるニーズはほとんどないことを踏まえ、これに対する対価として更新料を説明するのは困難であるとの批判がなされている。

(ウ) 賃借権強化の対価

最後に、更新料を賃借権強化の対価として捉えるものである。法定更新の場合、更新後の賃貸借契約は期限の定めのないものとなる(借地借家法第26条第1項但書)。そうすると、賃貸人が、いつでも解約の申し入れを行うことができることになる(借地借家法第27条第1項)ので、賃貸借契約を期間の定めのあるものとすることによってかかる解約の申し入れを防ぐべく、その対価として更新料が支払われるとの見解である。しかしながら、これに対しても、かかる解約申し入れも法定更新の拒絶と同様に正当事由がないとできない(借地借家法第28条)ことや、通常の賃貸用物件において賃貸人が解約を行うニーズがあまりないこととの関係で、更新料の対価としては不十分であるとの批判がなされている。

(エ) 大阪高判①

かかる更新料の法的性質について、大阪高判①は、「不動産賃貸業者である賃貸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り、「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」として、更新拒絶権放棄の対価としての性質を真っ向から否定し、

さらに、「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」として賃借権強化の対価としての性質も否定し、

最後に、「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」、として賃料の補充又は追加としての性質を否定した上で、更新料の性質については、「あらかじめその次の更新時に賃借人が賃貸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、法律的には容易に説明することが困難で、対価性の乏しい給付」と

結論付けている。

(オ) 大阪高判②

これに対して、大阪高判②は、更新拒絶権放棄の対価としての性質及び賃借権強化の対価としての性質には言及しないものの、「そもそも、本件のような共同住宅の賃貸人は、」「最終的には投下資本の回収を超える収益の確保を目的とする以上、その事業計画においては、当該建物の規模・設備状況・築年数、当該建物が存在する地域性、賃料の近隣相場のほか、原状回復（リフォーム）及びメンテナンスに要する諸費用、賃貸借契約の回転率、空室率、賃料不払い等のリスク要因も踏まえながら、当該賃貸物件の提供に対する収益上可能かつ最適の対価を設定」するものであり、「まずは比較的短い賃貸借期間に相応した賃借権設定の対価としての礼金（本件では当初の賃貸借期間を2年として20万円の礼金）の支払いを受けた上で、将来的に賃貸借契約が更新された場合には、結果的に期間の長い賃借権を設定したことになるとして、賃借権設定の対価の追加分ないし補充分として一定程度の更新料の支払いを受ける旨をあらかじめ賃借人との間で合意しておくことも、賃貸事業の経営において効果的な投下資本の回収及び利益追求の手段として必要かつ合理的な態度であることは否定でき」ず、「本件更新料は、本件賃貸借契約に基づく賃貸事業上の収益の一つとして、賃借人に設定された賃借権が本件賃貸借契約の更新によって当初の賃貸借期間よりも長期の賃借権になったことに基づき、賃貸借期間の長さに相応して支払われるべき賃借権設定の対価の追加分ないし補充分と解するのが相当」であるとして、更新料が賃料の補充又は追加としての性質を有することを肯定している。

(2) 第10条前段要件該当性

上記のように、大阪高判①と大阪高判②とでは、更新料の法的性質については見解が分かれている一方で、更新料条項が消費者契約法における第

10条前段要件を満たすことには異論を見ない。第10条前段要件において比較の対象とされる「民法、商法その他の法律」の規定が明文の規定に限られるか（即ち、民法上明示的に対応する明文の規定がない更新料条項といった規定も、第10条前段要件において、「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」と比較され得るか）という点は問題になり得るが、大阪高判①及び大阪高判②も、第10条前段要件が対象とする「民法、商法その他の法律」の規定は明文の規定に限定されないことを当然の前提とした上で、更新料条項は第10条前段要件を満たす旨判示している。

(3) 第10条後段要件該当性

第10条後段要件について、法文が「民法第1条第2項に規定する基本原則に反して」と規定し信義則違反を要求しているところ、これを文理のみから解釈すると、かかる信義則違反の程度としては、消費者契約法の施行前においても民法上信義則に反していたといえる程度である必要があるのではないかと、即ち、民法しかない状況下においても信義則違反としてその効力が制限又は否定されていたような場合に該当しない限り、消費者契約法第10条により無効とはならないのではないかと議論の対象とされていた。しかし、これを肯定してしまうと、消費者契約法第10条は消費者契約法の施行前に信義則違反として処理していたものを無効として処理する旨定めたものに過ぎず、その意義をほとんど有しないものとされてしまうことから、第10条後段要件に含まれる信義則違反の有無の判断においては、民法における信義則違反の有無の判断とは異なり、少なくとも「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」に着目しその結果の是正を図ろうとする消費者契約法の趣旨を踏まえた上で信義則違反の有無を判断することができるかと解するのが一般的であった^{注9}。

(ア) 第10条後段要件(大阪高判①)

これについて、大阪高判①は、「契約条項の具体的内容、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」として、考慮要素を多数あげた上で、これらを消費者契約法の趣旨である消費者保護の観点から判断すべき旨判示した。

そして、このように定立された規範について、大阪高判①は、(i) 上述の通り、更新料には経済的合理性がないこと、(ii) 賃貸人と賃借人「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」こと、及び、(iii) 「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」

が、「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のその他の取引条件と自由に比較衡量する機会は十分には与えられていないから」、賃借人にとって更新料の不合理性が明確になっていなかったことといった事実を挙げて、第10条後段要件を満たすものとして、更新料条項は消費者契約法第10条により無効であると結論付けている。

(イ) 第10条後段要件(大阪高判②)

これに対して、大阪高判②は、第10条後段要件の判断要素として、「消費者契約法10条後段によれば、消費者にとって不利益な契約条項を定めることによって、消費者が本来有しているはずの権利ないし法的利益を奪ったり、あらかじめ制限するというだけでなく、それによって不利益を免れる事業者と不利益を被る消費者との間に合理性のない不均衡を生じさせるときは、このような契約条項については、消費者にとって信義則に反する程度にまで一方的に不利益な条項いわゆる不当条項として無効にすべきものと解されるが、単に消費者にとって不利益というだけで、事業者の経済的利益を図った契約条項を一切無効とするものでないことは明らかである。他方、消費者契約において、消費者にとって不利益な契約条項が存在する場合、それが契約当初から定められていた(契約書に明記され、その旨説明を受けていた)としても、事業者に比べて経験に乏しく情報力も劣るのが通

注9

内閣府国民生活局消費者企画課編「逐条解説 消費者契約法 新版」(商事法務)203頁は、「法文上『民法第1条第2項に規定する基本原則に反し』と明記していることから、本条に該当し無効とされる条項は、民法のもとにおいても民法第1条第2項の基本原則に反するものとして当該条項に基づき権利の主張が認められないものであり、現在、民法第1条第2項に反しないものは本条によっても無効にならない」としており、これと反対の見解を採用するようにも見えるが、他方で、204頁以降において、消費者からの解除・解約の権利を制限する条項や事業者からの解除・解約の要件を緩和する条項等、現行の民法においては必ずしも信義則違反とはならないであろう事例を、消費者契約第10条により無効と成り得る条項の例としてあげており、結論としては、第10条後段要件における信義則違反の有無と、民法第1条第2項における信義則違反の有無を完全に合致させる趣旨ではなく、第10条後段要件における信義則違反を消費者保護の観点から拡張することを肯定しているものと考えられる。

常である一般的な消費者とすれば、契約の締結段階において、将来的に起こり得る好ましくない事態を想定してまで契約条項の当否を検討することは容易ではなく、具体的な場面において当該契約条項が実際に適用されるまでは、当該契約条項によって自らに生じる不利益の程度を認識することが困難であることも少なくないのであるから、消費者にとって不利益な契約条項が無効と解すべき不当条項であるか否かは、消費者に生じ得る具体的な不利益の程度だけでなく、当該契約条項が発動した場合に生じる事態の予測可能性を併せ考慮して判断する必要があるというべきである。」と判示している。これは、考慮要素の内容としては、結局大阪高判①と大きく異なるものではないが、「単に消費者にとって不利益というだけで、事業者の経済的利益を図った契約条項を一切無効とするものではないことは明らか」と述べることにより、消費者保護一辺倒であった大阪高判①と異なり事業者にも配慮すべきことを示唆している。

そして、このように定立された規範について、大阪高判②は、「賃貸人が、賃貸借契約を締結するにあたり、賃借人に対し、賃貸借期間の長さに応じた賃借権設定の対価の支払いを求めようとするには一定の必要性和合理性が認められ、法的に許されないものでもない（賃借人としては、それに納得できないのであれば、契約を締結しなければよいのであって、これを契約条項の押し付けであるとは認められない）」と述べた上で、(i)「賃貸借契約の締結時に支払うべき礼金の金額に比較して相当程度抑えられているなど適正な金額にとどまっている限り、直ちに賃貸人と賃借人の間に合理性のない不均衡を招来させるものではなく」「そもそも更新料を含めた負担額を事前に計算することが特段困難であるとはいえないのであるから、更新料の金額及び更新される賃貸借期間等その他個別具体的な事情によっては、賃借人にとって信義則に反する程度にまで一方的に不利益になるものではない」こと、(ii) 賃借人は、「自らの希望その他様々

な情報を総合的に検討した結果、本件建物を賃借することに決定したことが認められるから、このような事実にも照らしても、控訴人と被控訴人との間の情報力及び交渉力について、控訴人が被控訴人から不当条項を押し付けられる程度にまで著しい格差があったとは到底認めがたい」ことといった事実を挙げて、第10条後段要件に該当することを否定し、更新料条項は消費者契約法第10条に照らしたとしても無効にならないと結論付けている。

4. 本件最高裁判決

本件最高裁判決は、消費者契約法第10条に照らしたとしても賃貸借契約の更新時に更新料を支払う旨の特約は原則として無効ではない旨判示し、結論としては更新料条項の有効性を認めた。

(1) 更新料の法的性質

まず、本件最高裁判決は、更新料の法的性質について、「更新料は、賃料と共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ことからすると、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」として、更新料の法的意義を肯定すると共に、その法的性質については、賃料の補充又は追加としての性質を中心とした上で、更新拒絶権放棄及び賃借権強化の対価をも考慮に入れたものとして構成している。

(2) 第10条前段要件

次に、第10条前段要件については、「ここにいう任意規定には、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して、第10条前段要件のうち、「民法、商法その他の法律の公の秩序に関しない規定」との文言について、明文の任意規定には限られない旨を判示した上で、更新料条項が第10条前段要件を満たす

ものとしている。

(3) 第10条後段要件

最後に、第10条後段要件については、「信義則に反して消費者の利益を一方的に害するものであるか否かは、消費者契約法の趣旨、目的（同法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及び量並びに交渉力の格差その他諸般の事情を総合考慮して判断されるべきである」として、まず、かかる信義則違反の有無が、現行民法における信義則違反の有無の判断とは異なり、消費者契約法の趣旨、目的を勘案すべきものであることを明示した。続けて、(i) 上述の通り、「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とはできない」こと、(ii) 「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、賃借人と貸借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、賃借人と貸借人との間に、更新料条項に関する情報の質及び量並びに交渉力について、看過し得ないほどの格差が存するとみることでもできない」と提示した上で、「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、」第10条後段要件を満たさないと判示し、結局本件においてはかかる特段の事情がないとして、更新料条項を無効とした原審の判断を違法とした。

(4) 検討

本件最高裁判決は、更新料条項の性質についての理解や賃借人と賃借人との間の情報及び交渉力の格差についての評価が実際に物件を賃借している市民や業務として賃貸に関わっている者の感覚と近いように感じられる。異なる結論を導いた大阪高判①が賃貸借契約から更新料条項だけを切り出して検討している観があるのと比べて、本件最高裁判決は、更新料条項を賃貸借契約全体の一部

と捉え、賃貸借契約全体の視点から検討している印象である。

大阪高判①のように、賃貸借契約から更新料条項だけを切り出して検討すると、法定更新がある以上、更新という法律上当当然の結果を獲得するために更新料を支払う合理性が認められず、更新料に法的な意義はないという結論に至りやすい。契約実務の実感からすれば、更新料条項は、更新の可否や更新時の負担というような観点で更新と絡めて交渉の対象とされるような条項ではなく、あくまで礼金や月額賃料等とあわせて経済条件として検討対象となるものであり、更新料条項のみを抜き出して、更新との関係でのみ検討することには疑問がある。本件最高裁判決のアプローチの方が実態に即しており、妥当といえよう。

また、大阪高判①は、不動産賃貸業を営む賃借人と、単に居住用建物として物件を賃借したに留まる賃借人という属性の違いから、「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」として情報格差の存在を肯定したが、本件最高裁判決は、「控訴人と被控訴人との間の情報力及び交渉力について、控訴人が被控訴人から不当条項を押し付けられる程度にまで著しい格差があったとは到底認めがた」く、情報及び交渉力の格差は著しいものではないとしており、大阪高判②が、賃借人が、「自らの希望その他様々な情報を総合的に検討した結果、本件建物を賃借することに決定したことが認められる」として、具体的な事情に即した上で、情報及び交渉力の格差について信義則に反する程度には達していないと判断したのと同様の判断を行っている。例えばデリバティブ取引のような専門家と一般人の知識差が大きい専門性の高い事項と異なり、居住用不動産の賃貸借において、賃借人と賃借人という属性の違いのみで直ちに大きな情報格差、交渉力格差を肯定することができるかは疑問であり、本件最高裁判決の方向性を支持したい。

加えて、本件最高裁判決が、「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、」消費者契約法第10条によって無効とされることはないとしているところ、本件の更新料条項が、更新料を賃料の2ヶ月分とし、かつ更新後の賃貸借契約の期間を1年間とするものであったことは注目に値する。居住用不動産の賃貸借においては、更新料を賃料の1ヶ月分、かつ更新後の賃貸借契約の期間を2年間とするものが比較的一般的であると言われており、本件の更新料条項を目安とすれば、更新料の額や更新される期間の観点では一般的な居住用不動産の更新料条項に「特段の事情」が認められる可能性は低く、きちんと賃貸借契約の締結時に説明の上、賃貸借契約に一義的かつ具体的に記載すれば、基本的に有効と取り扱うことができると考えられるためである。

(5) 借地借家法第30条との関係について

最後に、本件最高裁判決が触れたもう一つの論点に言及しておきたい。本件最高裁判決は、本件

の更新料条項について、「借地借家法30条にいう同法第3章第1節の規定に反する特約で建物の賃借人に不利なものということもできない」と判示している。これは、借地借家法第30条が、同法第3章第1節の規定（これには法定更新を定める借地借家法第26条が含まれる）に反して建物の賃借人に不利なものを無効とする旨定めているところ、更新料条項は、特段の金銭の支払を定めることなく法定更新の規定を置いている借地借家法第26条に反して建物の賃借人に不利なものを規定するものとして無効とならないか、という論点に対応するものである。この点については学説及び裁判例も錯綜しており^{注10}、現在も法定更新の場合には借地借家法第26条に反して更新料条項は無効である旨の見解は有力に主張されている。これに対して、本件最高裁判決は、本件における個別の判断であることを示唆しながらも、法定更新の場合を含んだ本件の更新料条項^{注11}について、借地借家法第26条に違反するものではない旨判示しており、更新料の存在を前提とする現在の賃貸実務に肯定的な影響を与えるものと思われる。

いのうえ ひると

1998年東京大学法学部卒業、2000年長島・大野・常松法律事務所入所。2005年Columbia Law Schoolに留学し、LL.M.を取得、2006年London School of Economics and Political ScienceにてLLM Banking Law and Financial Regulationを取得、2006年に帰国。2010年から東京大学法学部非常勤講師。不動産、不動産ファンド、不動産ファイナンス、不動産証券化、J-REIT等の案件を中心として取扱い、ジョイントベンチャー、M&Aについても幅広い経験を有し、日本国内外を問わず、多様な業種のクライアントを代理している。

しもだ よしふみ

2006年に慶應義塾大学法学部法律学科を卒業後、翌2007年に長島・大野・常松法律事務所に入所し、現在に至る。不動産流動化・証券化取引に加え、ストラクチャードファイナンス、プロジェクトファイナンス（PFIを含む）、買収ファイナンス、M&A取引など幅広い分野の案件を取り扱っている。

注10

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」稲葉威雄ほか編「新借地借家法講座第3巻」（日本評論社）172頁以降が詳しい。

注11

原審である京都地判平成21年9月25日（判時2066号95頁）