

難波翻譯-【法律類】

賃貸住宅更新料「有効」- 最高裁が初判断合理性認める

租賃住宅續約費「判決有效」- 最高法院一審判決認同合理性

(朝日新聞 WEB 版 (Asahi.com 2011.7.16))

賃貸住宅の契約更新時に家主が借り手から「更新料」を取る契約は有効か、無効か。その点が争われた3件の訴訟の上告審判決で、最高裁第二小法廷(古田佑紀裁判長)は15日、「高額すぎなければ有効」とする初めての判断を示した。そのうえで、更新料返還を求めた借り手側の請求をいずれも棄却した。

房東用借屋人租賃房子時所支付的「續約金」所簽的契約是有效還是無效・關於引起爭論的三件上訴審在15日高等法院第二法庭(古田佑紀審判長);「若金額不過高的話契約仍然有效」做出一審判決。並且・租借方要求續約費用的歸還也遭到駁回。

家主を訴えていたのは京都府と滋賀県のマンションを借りた男女計3人。更新料は両府県や首都圏を中心に商習慣として定着してきた。控訴審の大阪高裁では有効1件、無効2件と判断が分かれていたが「更新料を取る契約そのものは原則として有効」と判断が統一された。

控告房東的是現住京都府及滋賀縣的租屋人男女共三人。由於收取續約費的習慣在兩府縣或首都圏中心已經是既定的商業慣例。因此・大阪高等法院控訴審(第二審)・一案控告有效・兩案控告無效・並且做出「使用續約費簽訂的契約為有效」的判決。

裁判では、更新料を取る契約が、消費者契約法により無効となる「消費者の利益を不当に害する契約」にあたるかが争われた。

審判中・根據消費者契約法「契約的不公平導致消費著的權益受損」收取續約費所打的契約是否適用也引起爭議。

第二小法廷はまず、更新料について「一般には家賃補充や前払い、賃貸契約を円満に継続するための対価などの複合的な性質がある」と述べ、徴収する経済的な合理性を認めた。さらに、一定の地域に更新料があることは広く知られていることなどから、「契約書に具体的に記され、家主と借り手が明確に合意している場合に、両者の間で情報や交渉力に大きな格差はない」とも指摘。家賃や更新される期間に照らして高額すぎない限り、消費者契約法により無効とはならないと結論づけた。ただ、具体的な基準は示さなかった。

首先・最高法院第二小法廷關於擁有複合型性質的續約費提出解釋;「可當作預備租金或預付租金・或是作為讓契約圓滿繼續進行的補償」・並且收取的行為也符合經濟合理性。此外・也指出因為在一定的地區收取續約費的規矩已被廣為人知・在契約書中具體的記載・房東跟租

借人達成協議的話，代表兩者的資訊及協商能力並沒有太大的差距」。就算只要沒有超過巨款，依照消費者契約法並不會無效。但是，關於金額並沒有提出具體的基準。

今回争われた 3 件の更新料は 1~2 年ごとに家賃の 2 カ月分程度を支払う契約。判決は、最も高額だった一年ごとに約 2.2 月分の事例でも「高すぎる」とは認めなかった。

這次爭論續約費的三個案件，分別是租賃約 1 至 2 年，且支付約租金兩個月份續約金的契約。其中，支付最多的是租賃一年支付 2.2 個月費用的案件，判決結果被認定金額沒有過高為房東勝訴。

NANINA Translation