

タイムリーレポート

～ 1分間de読める ～

平成22年4月1日発行 第8号

株式会社 プロセットコーポレーション

代表取締役 田中俊春

このレポートは、
田中俊春が名刺交換を
させて頂いた方へ
お送りしております。



いま話題の「更新料」問題とは！①

◎賃貸マンションの支払い済み「更新料」の有効性が裁判で争われています！

◎借地借家法ではなく、消費者契約法第10条によるものです！

【消費者契約法第10条】—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消費者契約の条項であつて、民法第一条第二項（「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。」）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。

◇ 最近の3件の高裁の「更新料」判決！

	2009.8.27 大阪高裁	2009.10.29 大阪高裁	2010.2.24 大阪高裁
場所	京都市左京区	滋賀県野州市	京都市西京区
賃料	4.5万円	5.2万円	3.8万円
更新料	1年ごとに10万円	2年ごとに家賃の2ヶ月分	1年ごとに家賃の1ヶ月分
判決	無効	有効	無効
内容	消費者契約法施行(2001.4)以降の「更新料」+「敷引」分5万円=総額45万円返還命令		支払い済み「更新料」(22.8万円)+定額補修分担保金(12万円)=総額34.8万円の返還命令



※「更新料」には地域間格差があり、京都では「1年ないし2年毎に、家賃の2ヶ月分」という事例は珍しくない。

※因みに、京都以外の関西圏や北海道では、「更新料」なしがほとんど。

※すべて最高裁へ。

◇ 「更新料」裁判の主な争点は → 『対価性』があるか？

①賃料の補充または、一部として ②更新拒絶権放棄の対価 ③賃借権強化の対価 etc.



◇ 今後は「礼金」「共益費」なども問題となる可能性あり！

次回も、引き続き「更新料」問題についてお送りいたします。

アパート、マンションの「空室」でお困りの方がいらっしゃいましたら、ぜひ、ご相談下さい！

◇どうぞ、お気軽にお問い合わせ下さい。

「相続問題」「貸地、貸家問題」のコンサルティング会社

株式会社プロセットコーポレーション

東京都渋谷区神南1-20-15 和田ビル8階

「お近くへお越しの際は、ぜひお立ち寄り下さい。」

TEL 03-5784-3118 FAX 03-5784-3119 E mail tanaka@prosett.com URL <http://www.prosett.com>

◇今月の花言葉 ・桜「精神の美」

◇旬な野菜、魚

・たけのこ、ふき

・岩かき、さけ

・本レポートの送信を希望されない場合、誠に恐縮ですがお名前をご記入の上、弊社までFAX下さい。□お名前 []