



賃貸住宅の基礎知識

—入居から原状回復まで—

契約の更新と更新手続き

—契約更新と更新料・更新手数料—

村川 隆生 Murakawa Takao TM不動産トラブル研究所 代表

住宅業界・不動産業界で約30年勤務後、一般財団法人不動産適正取引推進機構勤務。2016年11月に退職し、現在、同機構 客員研究員。

借主が契約期間満了後も借りたいときには更新手続きが必要になります。普通建物賃貸借契約の場合、借主が継続して賃借を希望するときは、原則として、契約を更新することができますが、法律上は更新契約も新たな契約ですので、貸主・借主間で契約(更新)条件を話し合い、合意した条件で新たに契約(更新契約)を締結することになります。この更新の時に更新後の契約条件や更新料、更新手数料等についてトラブルが生じることがあります(なお、定期建物賃貸借契約の場合は、契約期間満了により契約が終了するので更新に関する問題は生じません)。

契約の更新と更新手続きについて勉強します。

契約更新



・合意更新

通常、契約期間の満了日が近づくと貸主は、借主に対し、更新希望の有無についての通知を行い(管理会社が代行することが多い)、借主が更新を希望するときには、更新手続きを行います(更新契約の締結等)。当事者間の合意により更新することを「合意更新」といいます。契約において「本契約は、貸主及び借主が期間満了日の6月前までに契約に関して何らの通知をしなかったときは、従前の契約と同じ条件(契約期間を含む)で更新するものとする」とした自動更新特約を定めている場合もあります(関西圏が多い)。この自動更新も合意更新の1つです。

・法定更新

他方、契約期間満了日の6カ月以上前までに、貸主・借主が、相手方に対し、更新に関して何らの通知をしなかった場合、契約期間を除き、従前と同じ契約条件で契約は更新したものとみなされます(借地借家法26条1項)。これが「法定更新」です。借地借家法(以下、法)は、合意更新手続きがされなかった場合、契約期間満了日に契約は更新したとみなすことで借主を保護しています。法定更新された賃貸借契約は、「期間の定めのない契約」になりますが、借主に特段の不利益は生じません。

更新条件の拒否と更新



・契約条件の変更

更新に際し、貸主が更新後の賃料の値上げ、原状回復特約の追加、変更等の借主に不利な更新条件での更新を求めることがあります。

契約条件の変更は、契約期間中に貸主が賃貸建物を売却して賃貸建物の所有者が変更(いわゆる「オーナーチェンジ」)になっている場合に特に多く、建物の新しい所有者となった新貸主が更新のタイミングで契約条件の変更を求めます。借主が貸主の求める更新条件に同意しない場合に貸主が更新を拒否して建物の明け渡しを求めるなどのトラブルが生じています。

法26条1項は、契約条件を変更しなければ更新しない旨の通知は期間満了日の6カ月以上前までにすることが必要としています。そうす

ると、貸主が6カ月以上前までに更新条件の変更通知をして、借主がこの条件に同意しない場合、貸主は更新を拒絶できることになり、借主は更新できないこととなります。借主は同意しないと更新できないのでしょうか。

・更新拒絶と正当事由

法28条は、貸主からの法26条1項に基づく契約条件を変更しなければ更新しない旨の通知は、「正当な事由」がない限りすることができないと規定し、貸主からの解約、更新拒絶について「正当事由」要件を課すことで借主の居住の安定を図り、借主を保護しています。

賃料値上げ等の更新条件の合意ができないままに契約期間満了日が到来して合意更新できなかった場合、契約は、契約期間を除き従前と同じ条件で更新したものとみなされます。したがって、借主は、貸主の更新条件を承諾しないときでも法定更新により契約は存続し、住み続けることができます。

法28条の「正当事由」は厳格に判断され、貸主事情による理由(建替、売却等)はもちろんのこと、老朽化、耐震強度不足等の理由もそれだけで認められることはありません。正当事由を認める場合でも、次の住まいの確保、経済的給付等による借主の保護が十分手当てされていることが前提になります。

更新料と更新手数料



・更新料

更新料は、契約書に更新料を支払う旨の「更新料特約」がある場合にのみ、借主に更新料支払義務が生じます。この更新料特約は、消費者契約法10条に違反するとして争われていましたが、最高裁は、更新料の額が高額に過ぎるなどの特段の事情がない限り、民法の基本原則に反して消費者の利益を一方的に害するものには当たらないと判示しました(平成23年7月15

日判決)。

また、更新料特約の適用について、東京地裁平成23年4月27日判決は、「本件更新料特約は合意更新する場合に、賃借人に更新後の賃料の1カ月分に相当する金額の更新料の支払義務を課したものと解するのが相当である」として、法定更新された契約については更新料特約を根拠として更新料の支払いを求めることができないと判示し、法定更新の場合には更新料の支払義務は生じないと解しています。この法定更新の場合について、一般財団法人不動産適正取引推進機構発行の「建物賃貸借契約の手引」は、法定更新の場合も支払う特約があるときは、支払義務があるとの考え方を示しています。最近は、法定更新の場合も支払う特約が付されていることが多くなっています。特約の内容を確認することが大切です。

・更新手数料(労務報酬料)

更新手続きを代行した管理会社等が、借主に対し、更新手数料(労務報酬料)を請求することがあります。大多数の借主は支払いに疑問を感じているときでもトラブルを避けるために支払っているのが現実といえますが、支払いをめぐるトラブルになることも少なからずあります。借主には更新手続きをした管理会社等に更新手数料を支払う義務があるのでしょうか。

更新手続きを行う管理会社等は、貸主から手続きの委託を受けて行いますので、その労務報酬は委託者である貸主が負担すべきものです。更新事務を委託していない借主に負担義務は無いといえます。ただし、更新に際して賃料値下げ等の交渉や更新事務を依頼したときには、相応の報酬支払義務が生じますので、何らかの交渉を依頼するときには費用の有無を確認しておく必要があります。

次回(第8回)2月号は、「退去時の手続き」について勉強します。