

KADOTA-Office.com 2009.09

URL: <http://www.kadota-office.com/>
mail: info@kadota-office.com
tel: 022-271-6751 fax: 022-271-6758



今月の写真：
オオヨシキリ photo by 花鳥

これから、更新料はどうなるのか？

～8月27日大阪高等裁判所 判決より～

【概要】京都市左京区のワンルームマンションを平成12年8月に借りた借主Aは、賃料45,000円、毎年10万円ずつ更新料を払う契約をしました。平成18年11月に退去するまでに6回更新するうち、平成17年までの5回分計50万円を支払いましたが、借主Aはこの50万円の返還を求め、貸主を相手に裁判を起こしました。昨年の京都地裁での一審判決では、貸主側の主張が認められ、貸主の全面勝訴となります。しかし、原告側（借主A）はこの判決に不服として控訴し、大阪高等裁判所で引き続き審議されていたものです。

大阪高等裁判所は、請求を退けた一審・京都地裁判決を変更し、本件の更新料は消費者契約法第10条（消費者の利益を一方的に害する条項の無効）に該当し無効とし、同法施行後の4回分の更新料40万円と未払い賃料を控除した敷金55,000円の返還も併せて命じました。高等裁判所の判決で、借主側の更新料等の返還が認められたのは初めてのことです。

この理由として、

- ・更新料と家賃を併用することによって、法律上の対価である家賃額を少なく見せることは、消費者契約法において許されることではないこと。
- ・賃借人の更新拒絶に正当事由を要することを規定する借地借家法28条の要件の記載が避けられたまま、更新料の支払いが義務付けられていること。
- ・更新料は単に契約更新時に支払われる金銭で、賃料の補充の性質を持っているとはいえないこと。

等をあげて、消費者契約法が施行される平成13年4月以前に契約した1回目の更新料のみを有効としました。

借主側弁護団のコメント：消費者庁の発足が間近に迫るなど、消費者保護は時代の要請である。貸主は消費者を害する不当条項を見直すべきだ。今後もあるべき適正な賃貸借契約を実現させるべく訴えを続けていく。等

貸主側の弁護団の田中伸弁護士：貸主側の事情が考慮されておらず、到底容認できない。消費者保護に偏った不公正な判決だ。最終的には最高裁判所でルールを統一してもらうまで決着はつかない。（上告の方針を示しました。）

国土交通省・住宅局住宅総合整備課：今回の高裁判断について、「更新料が一般にダメだという判決だとは理解していない。今回のケースでは、契約内容の説明不足などにより、貸主借主間で明確な合意が得られなかったことが、消費者契約法違反に至る原因になったと認識している」と話した。そのうえで、宅建業法の説明すべき重要事項にも『賃料以外に授受される金銭の額と目的』が明示されていることに触れ、「宅建業者は業法に則ってしっかりと説明を行い、明確な合意を得てもらいたい」と業界に求めています。



今回の判決は、“不動産取引の慣例が否定された”という点で非常に注目されています。貸主側は上告していますので、最高裁判決に注目していきましょう。

司法書士・行政書士 門田修

pick up! Report

●最低賃金が改正されます。

宮城県の地域別最低賃金は、地方審議会答申時点で

662円(現在比+9円)10/24～(予定)

となりました。全国では、45都道府県で時間額1円から25円の引き上げとなっています。今後、宮城労働局において異議申し立ての手続きを経て、改正が決定されます。決定額は、10月度に再度お知らせします。

●あなたのもう一つの年金は大丈夫？～厚生年金基金

企業年金連合会は、今年3月末時点における厚生年金基金の未払が143万人分（60歳以上の受給資格者の27.8%）、総額で1,588億円あると発表しました。厚生年金基金は、企業や企業グループが在籍社員のために国の水準より高く年金を準備する制度です。ですから、社会保険庁に請求をしても厚生年金基金の請求をしたことにはなりません！！ぜひもう一度、あなたの年金記録をご確認ください。

今月の写真 ～Kadota-office staffs が贈る季節の風景～特別編！

今月は、お客様の会社の管理部長 花鳥様より戴いた写真をご紹介します。この鳥はオオヨシキリ…調べてみたところ、アジア北東部からヨーロッパにかけて分布するスズメ目ウグイス科、体長20センチ前後の鳥で、日本へは夏鳥として渡来します。各地の葦原に住み、漢字では**大葦切**と書きます。鳴き声から行々子(ぎょうぎょうし)ともよばれるそうで、夏の季語になっています。生命の息吹を感じる素敵な写真をご提供いただき、本当にありがとうございました！！事務所では、皆様からのお写真を随時募集しています～皆様のとっておきの一枚を、ぜひ表紙に飾らせてください。さて、そのような季節は秋へ～健康保険・厚生年金料率改定、算定基礎届の決定等級反映の時期となりました。皆様に適切なタイミングで書類をお届けできるよう、準備を進めております。いましばらくお待ちくださいね。

Kadota office.com 2009.09

#発行:2009年9月10日 #編集・構成:Kadota-Office

門田修司法書士行政書士事務所/門田陽子社会保険労務士事務所

ADDRESS:〒981-0914 仙台市青葉区堤通雨宮町4-11 伊藤ビル1F

TEL:022-271-6751 FAX:022-271-6758

URL : <http://www.kadota-office.com/>

mail : info@kadota-office.com

修日記 : <http://blog.goo.ne.jp/kadota-osamu/>

陽子日記 : <http://blog.goo.ne.jp/kadota-yoko/>