

知って得する賃貸住宅経営

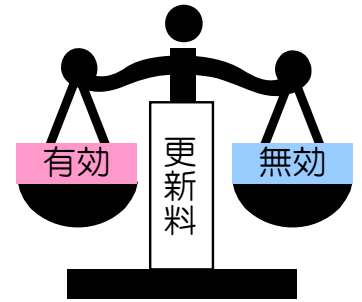
2009.12.1号

二転三転。どうなる？アパートの更新料

商売には商習慣というものがあります。古くからいわば当たり前のように行われてきたもので、法律などで規定されていないものもあります。また、地域によって商習慣が異なることもしばしばです。

賃貸住宅経営にもまた、商習慣があります。その一つが「更新料」。アパートの賃借人とオーナーとの間で結ばれている賃貸借契約がその契約期間の終了を迎え、これを更新するには「更新料」を支払うというものです。最近では更新料の額もまちまちになってはいますが、その商習慣そのものはアパート経営の世界に限らず、賃貸経営全般で活用されているというのが実情のようです。

ところが、先頃、この「更新料」を巡って衝撃的な判決がありました。「アパートの更新料は説明のつかないもので法的に無効であるから、オーナーは賃借人に返還しなければならない。」というものでした。



★この発端は・・・

家賃5.4万円、更新料が毎年10万円のワンルームマンションに住む賃借人Aさん。Aさんが「更新料は法的に無効である」として、更新料の返還を求める裁判を京都地裁に起こしました。

★第1審～更新料は有効～

京都地裁は、更新料は法定更新によるものではなく、合意更新であるとの判断から、賃借人自ら合意している以上、更新料を支払うのは当然として、Aさんの返還請求を却けました。2007年1月30日のことでした。

★第2審～更新料は無効～

しかし、Aさんはこれを不服として大阪高裁に控訴しました。すると大阪高裁は「更新料は賃料でもない、賃料を補充する性質のものでもない、説明のしようのない金員である。」として、更新料の返還を認める判決を下したのです。地裁の判断とは全く逆の判決でした。この判決は大きく報道でも取り上げられたので、ご存知の方も多いかと思います。この高裁の判断が下されたのが2009年8月7日です。

★ところが同じ大阪高裁で・・・

この「更新料は無効」とした第2審から3ヶ月も経たない2009年10月29日。同じ大阪高裁で扱われた類似事案に対して、今度は「アパートの更新料は法的に有効であり、返還する必要はない。」との判

決が下されました。8月の判決とは全く逆の判断を同じ高裁が下しているのです。

このときの高裁の判決は「更新料は賃貸借契約の長さに応じ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である。」と解釈しています。そして「更新料を定めた契約はあらかじめ更新料の支払い義務やその金額を合意しておいたものと考えられるから、説明のつく金員である。」としています。別々の事案に対する判決とはいえ、同じ高裁が全く異なる判断を下しているのも珍しい事といえます。今後、最終判断は最高裁へ委ねられることになりましたが、今後の動向には十分に気をつける必要があります。

★ちなみに税の世界では・・・

この更新料を次のように処理します。

賃貸人 (不動産オーナー)	賃借人
返還義務のない収入。すなわち賃貸収入の一部。	その更新された賃貸借期間に係る賃料の一部を一時にまとめて支払ったもの。一定金額以上の更新料についてはその更新された賃貸借期間にわたって経費処理する方法が定められています。

どちらかということ2009年10月29日に下された大阪高裁の判決に沿ったものとなっていると言えます。