

賃借人が契約時に取り決めた 更新料を支払ってくれない場合の対応は？

みらい総合法律事務所 弁護士 藤原 慎一郎

今回のご相談

当社はAさんに居住用マンションの1室を貸しています。Aさんとの賃貸借契約書の中では「賃借人は、両方で更新の合意をしたときには、賃借人に対し、10万円の更新料をただちに支払う。」と規定しています。

しかし、今回の契約更新の際にAさんは更新合意書を返送せず、更新料も払わない一方、契約期間満了後も住み続けています。

未払いの更新料の請求や支払ってこない場合に契約の解除はできるのでしょうか。

【回答】

今回のように法律上、賃貸借契約が更新しているとみなされるような場合（法定更新）には、更新料を請求できない可能性があります。

また、更新料を支払ってくれない場合でも、信頼関係の破壊がなされていると評価されるときには契約の解除もできません。

【解説】

1 更新料支払特約

更新料は、法律に定めがないため、賃借人が当然に請求できるものではありません。そのため、賃借人と賃借人との間で更新料の支払

いの合意をすることで初めて、賃借人は賃借人に更新料を請求することができます。

実務上、建物賃貸借では契約書で更新料の支払いを規定していることが多くありますが、土地賃貸借では契約書に更新料の明記がない場合も（そもそも契約書がない場合も）多いため、特に注意が必要です。

なお、かつて更新料の支払特約は、消費者に不利な規定として、その有効性が問題になりました。最高裁判所は、賃料額や更新期間等に照らして、更新料の額が高額に過ぎるなどの事情がない限り、消費者契約法に違反しないとしました。例えば、最高裁判所は、これまで、賃貸期間が2年、更新料が賃料2カ月分といった事案について更新料支払特約は有効であると判断しています。

2 法定更新と更新料支払特約

しかし、賃貸借契約書で更新料の支払いを定めた場合でも、更新料を請求できないことがあります。今回は相談事例でも取り上げている「法定更新」の場合について解説します。

(1) 法定更新について

前提として「法定更新」とはどのようなものかについて、借地借家法の適用のある建物賃貸借を例に説明します。借地借家法では、更新合意書を取り交わすなどして「合意更新」を行わないときでも、以下の2つの場合には、従前の契約と同一の条件で契約が更新されたものとみなすこととしています（26条1項および2項）。これを「法定更新」といいます。

(A) 賃借人が期間満了の1年前から6カ月前までに期間満了により終了することを通知しなかった場合

(B) 賃借人が(A)の通知をしても賃借人が期間満了後も建物を引き続き使用し賃借人が異議を述べなかった場合
今回の相談事例は更新合意書の取り交わしができず合意での更新ができていませんが、Aさんが賃借物件を使用し続けていますので、法定更新となっている可能性があります。
なお、賃借人が更新を認めず期間満



了で契約を終了させるとき等には「正当の事由」が必要ですが（根拠は借地借家法28条。参考法令参照。本記事では詳細は省略します）。

(2) 法定更新と更新料支払特約
次に、この「法定更新」の場合にも更新料が請求できるのか、という点が問題になります。

この問題に対しては、残念ながら一律の回答はありません。結論は、各契約の経緯や契約書の文言によって変わってくるようになります。

例えば、単に「両者が本契約を更新した場合に更新料●●円を支払う。」という合意があった場合には、この「更新」に合意更新だけを含むのか、法定

更新まで含むのが問題となり、各契約の経緯など事案によって判断が分かれるようになります。

(3) 今回の相談事例と事前の対応策

具体的に今回の相談事例を見てみましょう。事例では「両方で更新の合意をしたとき」に更新料を支払うと契約書に書かれており、合意をしない法定更新については書かれていません。そのため、最終的には契約の経緯等の事情により更新料を請求できるのか、という点が問題になります。法定更新の場合に更新料を支払うという合意は存在しない（つまり、合意をしない法定更新の場合には更新料を支払う必要がない）と判断される可能性があります。

従いまして、今回の相談事例は、法定更新により契約更新がなされている状況にもかかわらず、法定更新の場合に更新料を支払うという合意がない可能性があるため、相談者はAさんに更新料を請求できないリスクがある、との結論になります。

賃借人としては、このようなリスクをできる限り低減するために、更新料の定めを置く際に、どのような更新の種類の場合においても更新料を支払わなければならないことを、明示的に契約書に記載しておくことが肝要です（参考資料「条項例」参照）。

参考法令

●借地借家法第28条 (建物賃貸借契約の更新拒絶等の要件)

建物の賃借人による第二十六条第一項の通知又は建物の賃貸借の解約の申入れは、建物の賃借人及び賃借人（転借人を含む。以下この条において同じ。）が建物の使用を必要とする事情のほか、建物の賃貸借に関する従前の経過、建物の利用状況及び建物の現況並びに建物の賃借人が建物の明渡しの条件として又は建物の明渡しと引換えに建物の賃借人に対して財産上の給付をする旨の申出をした場合におけるその申出を考慮して、正当の事由があると認められる場合でなければ、することができない。

参考資料

●契約書における条項の記載例

賃借人(乙)は、自動更新・合意更新・法定更新を問わず本契約更新時に、頭書の記載に従って更新料を賃借人(甲)に支払うものとする。