

平成17年3月11日判決言渡  
平成16年(少コ)第3444号(通常手続移行)契約更新料等請求事件  
口頭弁論終結日 平成17年2月18日

判 決  
主 文

- 1 被告らは原告に対し、連帯して、金9万2000円及びこれに対する平成16年10月19日から支払済みまで年5パーセントの割合による金員を支払え。
- 2 訴訟費用は被告らの負担とする。
- 3 この判決は仮に執行することができる。

事 実 及 び 理 由

第1 請求

主文1項記載のとおり

第2 事案の概要

1 紛争の要点(請求の原因)

- (1) 原告は、その所有にかかる下記物件につき、平成14年7月8日、被告らとの間で、被告Aを借主、被告Bを連帯保証人として、次のとおり賃貸借契約を締結した。

記

- ① 賃貸物件 東京都新宿区ab丁目c番d号  
e室 居室23.67平方メートル
- ② 賃貸の目的 住居用
- ③ 賃 料 1か月金9万2000円
- ④ 共益費 1か月金5000円
- ⑤ 支払方法 毎月末日までに翌月分を原告の口座に送金する。
- ⑥ 敷 金 金18万4000円
- ⑦ 賃貸期間 平成14年7月8日から平成16年7月7日までの2年間
- ⑧ 更新料 更新後の新賃料の1か月分を支払う。

- (2) 本件賃貸借契約期間は、平成16年7月7日までであったところ、被告らは本件賃貸借の更新を希望したので、原告は借主の母で連帯保証人である被告Bに、関係書類を送付して更新契約書の作成を求めたが、同被告は法定更新を理由に協力しようとしなかった。
- (3) 原告は被告らに対し、平成16年10月7日付けの内容証明郵便にて当該内容証明郵便到達後1週間以内に更新契約書の作成及び更新料の送金を求める通知書を発送した。しかしながら、被告らは通知書の到達後も法定更新を理由に更新契約書作成及び更新料の支払に応じない。
- (4) そこで、原告は被告らに対し、本件賃貸借契約に基づく更新料として、賃料の1か月分である金9万2000円及びこれに対する平成16年10月19日から支払済みまで年5パーセントの遅延損害金の支払を求める。

2 被告らの主張

- (1) 本件賃貸借契約中の更新料支払の条項は、賃借人にとって不利な特約であるから借地借家法30条により無効である。
- (2) 本件賃貸借契約は、合意更新ではなく、法定更新されているので、法定更新の場合には、更新料の支払義務は否定されるべきである。

3 争点

本件賃貸借契約における更新料の支払義務の有無

第3 当裁判所の判断

- 1 本件賃貸借契約における更新料支払義務の規定は、被告らにとって不利な特約ではあるが、賃料の1か月分を更新料とする本件の場合には、借地借家法30条によって無効とするほど不利な特約とは認められない。
- 2 被告らは、本件賃貸借契約は法定更新されている旨主張し、原告は、平成16年5月26日、被告Bが本契約を更新するため印鑑登録証明書(甲2)を原告に送付したとして合意更新された旨主張する。  
そこで判断するに、証拠によれば、被告Bが平成16年5月26日本件賃貸借契約の更新のために印鑑登録証明書を原告に送付した事実を認めることができるとともに、平成16年9月2日に同人が原告に対し本件は当然に契約は更新される旨の書面を送付している事実を認めることができる。この事実を照らせば本

件賃貸借契約は結局法定更新されたものと認めるべきである。

ところで、更新料の特約が法定更新の場合には適用されないというのが被告らの主張であるが、当裁判所は、更新料の支払義務を特約により合意した当事者の意思は重視すべきであり、また更新料の額は家賃の1か月分相当であり、高額なものでないと認められること、さらに前述したように被告Bは、原告からの更新申出に対し本契約を更新するため印鑑登録証明書を原告に送付しているなど、一時は、合意更新の意思を表明していたことなどを考え併せると、本件がたとえ法定更新であったとしても、本件特約は有効とすべきであると考える。

よって主文のとおり判決する。

東京簡易裁判所少額訴訟6係

裁判官 岡 田 洋 佑