

【宅建協会 e-スクール】

建物賃貸借 基礎編Ⅲ

講 師 （公社）神奈川県宅地建物取引業協会
顧問弁護士 立川 正雄 氏

【 目 次 】

第5章 告知義務・重要事項説明

第1 貸主の告知義務	P1
第2 仲介業者の調査・説明義務	P1
第3 自殺のあった部屋について、その後の入居希望者への告知期間	P2
第4 他の部屋の入居希望者への告知	P4

第6章 保険の取扱

第1 借主への家財保険（借家人賠償責任特約付き）加入義務づけ	P6
第2 失火責任の軽減	P7
第3 借主の火災保険加入義務の特約と確認のための特約	P7
第4 貸主（オーナー）自身の火災保険契約の必要性	P7

第7章 更新

第1 借家の合意更新・法定更新・自動更新	P8
第2 更新料の支払義務	P11
第3 合意更新・法定更新・自動更新と更新料の支払義務	P11
第4 更新料支払特約の作り方	P13
第5 更新後の中途解約と更新料の精算返還	P13
第6 更新契約と仲介手数料・更新事務手数料（特約の作り方）	P14

第5章 告知義務・重要事項説明

第1 貸主の告知義務

【問3 1】そもそも、貸家で自殺があったとか、いやな事件があったことを、次の借り手希望者に貸主から説明する義務はあるのか？説明（告知）義務の根拠は何か？

【答】

- 1 本来、契約前の交渉当事者には権利義務は存在しないが、貸主が、借主希望者に重大な不利益を及ぼす恐れがあり、その契約の締結の可否・条件の判断に影響を及ぼすことが予想される事項を認識していた場合には、貸主は賃貸借契約に付随する信義則上の義務として借主希望者に対し、当該事項を説明すべき義務がある、とするのが学説・判例である（たとえば、売買の事例であるが、東京地裁平成25. 3. 29判例）。
- 2 「信義則上の義務」というのは、民法1条2項の「信義誠実の原則」と言われるもので、「契約当事者と言えども信義に従い誠実に権利行使をしなければならない、相手が知らないことを利用して相手に不利益な契約をしてはならない。」ことも意味する。
- 3 自殺や事件についての貸主の説明（告知）義務違反は、賃貸借契約上の契約違反となり、損害賠償や解除が認められることになる。

民法第1条（基本原則）

2 権利の行使及び義務の履行は、信義に従い誠実に行わなければならない。

第2 仲介業者の調査・説明義務

【問3 2】貸家で自殺があったとか、いやな事件があったことについては、仲介業者は調査・説明義務はあるのか？調査説明義務の根拠は何か？

【答】

- 1 賃貸借の仲介業者は、借主との間で媒介契約を締結しているか否かにかかわらず、借主に対し、重要事項の説明義務がある（宅建業法35条）。

- 2 また、重要事項を説明するには調査が必要であり、説明義務の前提として調査義務があるとされる。
- 3 さらに、宅建業法35条の重要事項は例示列举であり、調査・説明義務は35条の項目にとどまらない。
- 4 宅建業法47条一号のニは、「相手方等の判断に重要な影響を及ぼすこととなるもの」について不告知等を禁じている。従って、宅建業者としては、「借主の借りるか否か、賃料等の借りる条件の判断に重要な影響を及ぼす事項がないかどうか」の調査義務があり、調査の結果、自殺や事件等重要な影響を及ぼす事項があることがわかれば、借主に説明すべき義務がある。

業法第47条（業務に関する禁止事項）

宅地建物取引業者は、その業務に関して、宅地建物取引業者の相手方等に対し、次に掲げる行為をしてはならない。

一 宅地若しくは建物の売買、交換若しくは賃借の契約の締結について勧誘をするに際し、又はその契約の申込みの撤回若しくは解除若しくは宅地建物取引業に関する取引により生じた債権の行使を妨げるため、次のいずれかに該当する事項について、故意に事実を告げず、又は不実のことを告げる行為
イ～ハ 略

ニ イからハまでに掲げるもののほか、宅地若しくは建物の所在、規模、形質、現在若しくは将来の利用の制限、環境、交通等の利便、代金、借賃等の対価の額若しくは支払方法その他の取引条件又は当該宅地建物取引業者若しくは取引の関係者の資力若しくは信用に関する事項であつて、宅地建物取引業者の相手方等の判断に重要な影響を及ぼすこととなるもの

第3 自殺のあった部屋について、その後の入居希望者への告知期間

【問33】東京都心の賃貸ワンルームマンションにおいて、入居者が室内で首つり自殺をした。半年ほど空室になっていたが、その後、自殺があったことを説明した上で、家賃を通常の半額で賃貸し、家賃半額で借りていた入居者が3年ほどで退去した。自殺の事故から約4年たっているが、次の入居者を募集する際に、自殺の事実の説明しなくて良いか？

【答】

- 1 4年しか経っていないのであれば、自殺物件であることの告知を受けた入居者が間に1人入居していたとしても、その次の入居者にも説明すべきである。
- 2 要するに、この種の質問は、担当者が告知すべきかどうか迷って弁護士に相談してくる。当職は「担当者が告知すべきかどうか迷うのであれば告知義務があるとして処理してほしい。」とアドバイスしている。この対応策は裁判で勝てるかどうかの基準での判断ではなく、トラブルを起こさないための基準である。
- 3 本件設問では、自殺後に入居者が入っているが、自殺後に1人入居すればその後の入居希望者には言わなくて良いということにはならない。
- 4 このことは、以下の裁判例からでも明らかになる。
 - 1) 売買の事例であるが、マンションのベランダ内で6年前に首つり自殺があり、家族はその後も平穩に暮らしていたとしても、告知していないので瑕疵担保責任による売買契約の解除を認め、かつ、違約金条項に基づく損害賠償を認めた事例。

通常は、瑕疵担保責任による解除は、瑕疵が重大な場合しかできないのに、本件では瑕疵が重大だとして解除まで認め、しかも契約違反の違約金の支払いまで命じている。これは、売主が告知しなかったことで「だまして売りつけたに等しい」と裁判所が判断したからである（横浜地判平元・9・7判時1352号126頁）。一般的には、売買の告知期間より、賃貸の告知期間は短くてよいという意見もあるが、トラブル防止の観点からは、売買の期間と同じように考えておいてよい。
 - 2) なお、上記とは別の裁判例（東京地判平20・4・28判タ1275号329頁）で、判決の中で、「買主Xは、東京都の所轄部署に赴いて相談したところ、自殺のあった物件を賃貸する場合は3年間、売却する場合は5年間、告知・説明の義務があると指導していること、しかし、賃貸の場合3年を少しでも過ぎれば告知・説明の義務がなくなるかと言われれば、返答に困るなどと言われた」という事情が認定されている（ただし、これが東京都の公式見解か否かはわからない。）。
- 5 なお、東京の都心のワンルームマンションで、「近所付き合いも相当程度希

薄であると考えられ、また、Aの自殺事故について、世間の耳目を集めるような特段の事情があるとも認められないことに照らすと、本件では、原告には、Aが自殺した本件〇〇〇号室を賃貸するに当たり、自殺事故の後の最初の賃借人には本件〇〇〇号室内で自殺事故があったことを告知すべき義務があるというべきであるが、当該賃借人が極短期間で退去したといった特段の事情が生じない限り、当該賃借人が退去した後に本件〇〇〇号室をさらに賃貸するに当たり、賃借希望者に対して本件〇〇〇号室内で自殺事故があったことを告知する義務はないというべきである。」と判示した裁判例（東京地判平19・8・10判例秘書登載）もあるが、この裁判例の理解については注意が必要である。

- 1) この裁判例を引用して、「一度、次の入居者に告知すれば、さらに次の入居者には告知する必要がない」などと解説する者がいるが、この裁判例を鵜呑みにするのは危険である。
- 2) なぜなら、この裁判例は、貸主側が連帯保証人に対し「自殺の事実は長期間告知しなければならず、告知をすると賃料収入が減るから賠償せよ」と訴えた事件の裁判例で、連帯保証人の責任を軽くするために、貸主の告知義務を限定解釈し、告知義務がなくなった以降の賃料減額分の損害賠償を認めなかったもので、正面から貸主側と入居希望者との間の告知義務の必要性を議論したのではない。
- 3) また、この裁判例も「本件建物の所在地が東京都世田谷区という都市部であり、かつ、本件建物が2階建10室の主に单身者を対象とするワンルームの物件であると認められることからすれば、近所付き合いも相当程度希薄であると考えられ、また、Aの自殺事故について、世間の耳目を集めるような特段の事情があるとも認められない」等として、当該物件の個性に着目して告知義務がないと判示しており、この裁判例を単純に一般化できるものではない。
- 4) 他の裁判例の傾向からすれば、もし入居者から自殺の告知を受けていなかったとの理由で貸主を訴えた場合、裁判所が「1回次の入居者に告知すれば、さらに次の入居者には告知する必要がない」などと判示する可能性は少ない。

第4 他の部屋の入居者希望者への告知

【問34】東京都心の賃貸ワンルームマンションにおいて、入居者が室内で首つり自殺をした。自殺後、このマンションの他の部屋が空いたので、次の入居者

を募集する場合、自殺の事実は説明しなくて良いか？仮に説明するとしたら、自殺のあった部屋を中心にどの範囲の入居希望者に説明すればよいか？

【答】

- 1 一般論としては、心理的な影響が及ぶ他の部屋の入居希望者については、自殺があったことを告知すべき。
- 2 といっても、どこの部屋の入居希望者についても説明すべきかは、明確に線引きはできず、非常に微妙で難しい問題。先にも説明した「ここまで説明しておけばトラブルにならない（裁判にならない）基準」として「担当者や貸主が、告知すべきかどうか迷ったら告知義務があると考える」を使うのもよい。
- 3 ただ、当職の個人的見解としては、アパートの場合には、原則として自殺のあった部屋の真上・真下・真横については説明してくださいとアドバイスしている。これは、マンションに比べ、アパートの場合は各部屋の独立性が弱く、物理的にも心理的にも他の部屋の自殺等による影響が及びやすいと考えられるからである。
- 4 さらにこれも当職の個人的見解であるが、マンションについては各部屋に独立性があるので、原則として他の部屋については説明する必要は無いのではないかと考えている。ただ、自殺のあった部屋から臭いや音等の影響により、下の部屋が退去してしまったと言うような場合には、説明をしておくべきものと思われる。
- 5 なお、上記貸主が連帯保証人を訴えた事案で、裁判所は連帯保証人の責任を限定するために、「また、本件建物は2階建10室の賃貸用の建物であるが、自殺事故があった本件〇〇〇号室に居住することと、その両隣の部屋や階下の部屋に居住することとの間には、常識的に考えて、感じる嫌悪感の程度にかなりの違いがあることは明らかであり、このことに加えて、上記で検討した諸事情を併せ考えると、本件では、原告には、Aが本件〇〇〇号室内で自殺した後に、本件建物の他の部屋を新たに賃貸するに当たり、賃借希望者に対して本件〇〇〇号室内で自殺事故があったことを告知する義務はないというべきである。」（東京地判平19・8・10判例秘書掲載）などと判示しているが、これも連帯保証人の責任を限定するために作った理論で、必ずしも他の部屋の借主候補者が貸主を訴えた場合の判断基準にはならないと考えておく必要がある。
- 6 その他事故物件に関する参考例
 - 1) 飛び降り自殺
 - ① 5階建てビルの屋上から飛び降り、道路上に落下した事案で、貸主と仲介業者に1・2階の借主への告知義務を否定した裁判例（東京地判平18

・ 4・7判例秘書登載)がある。

- ② もっとも、売買の事案では、売主に告知義務を認めた裁判例（東京地判平20・4・28判タ1275号329頁）もある。賃借人と買主では、不告知により被る損害が異なるため告知義務の程度にも差が出ると考えられるが、賃貸の事案でも敷地内に落下し、賃貸物件の目の前で死亡したような場合には、判断が変わる可能性がある。
- 2) 自然死
- ① 階下の部屋で半年以上前に自然死があった場合、貸主と仲介業者に告知義務はないとした裁判例がある（東京地判平18・12・6判例秘書登載）。
- ② もっとも、自然死であれば常に告知しなくてよいのではなく、当該物件内で発生したのか、発生後、期間はどれくらい経っているのか、発見時の遺体はどのような状態であったのか等によって結論は変わると考える。
- 3) 事故死
- 焼死という事故死があった事案で、その後、事故があった建物を取り壊したとしても、その土地の売買の際には売主に告知義務があるとした裁判例がある（東京地判平22・3・8判例秘書登載）。

第6章 保険の取扱

第1 借主への家財保険（借家人賠償責任特約付き）加入義務づけ

【問35】借主に家財の火災保険を必ず契約するよう求めるのはなぜか？

【答】

- 1 借主に借家人賠償責任特約付きの家財保険に加入してもらうためである。
- 2 借家人賠償責任特約とは、借主が過失で火災を発生させ、借りているアパートなどを燃やしてしまい、貸主から損害賠償請求を受けたときに、保険会社がその賠償を借主に代わって支払ってくれる特約のことをいう。
- 3 借家人賠償責任特約は、単独で保険契約ができず、家財保険の特約としてしか契約ができない。
- 4 仮に、借主が過失によって火災を発生させ、借りているアパートを燃やしてしまった場合、貸主は、借主に対して、善管注意義務違反があったとして、火災による損害について、損害賠償請求をすることが可能となる。
- 5 もっとも、法律上、損害賠償請求が可能であったとしても、借主にはその損害額を負担できるだけの資力がないことが多い。そのため、このような借主の無資力の危険に備えるため、借家人賠償責任特約付きの家財保険（団地保険）に加入してもらう必要がある。

第2 失火責任の軽減

【問36】借主は重過失がない限り、失火による損害賠償責任を負わなくてよいと聞いたことがあるが、違うのか？

【答】

- 1 日本では、失火責任法という法律があり、失火の場合は「重大な過失」がなければ、不法行為に基づく損害賠償責任を負わなくてよいとされている。「重大な過失」とは、ちょっと注意すれば防止できたのに、そのちょっとの注意すらしなかった場合の過失であり、注意義務違反がはなはだしい場合をいう。
- 2 しかし、「重大な過失」がなければ損害賠償責任を負わなくてすむというのは、不法行為責任、すなわち、火を出した本人と契約関係がない当事者（例えば、隣人等）との法律関係を規律するものであり、契約関係にある当事者（例えば、貸主と借主）との法律関係に適用されるものではない。
- 3 借主は貸主に対しては、善良なる管理者としての注意義務（善管注意義務）を負っているので、善管注意義務を尽くさずに、借りている建物において失火を発生させた場合には、貸主との関係では、善管注意義務違反の債務不履行による損害賠償責任を負わなければならない。
- 4 このように、借主が借りている建物で失火を発生させた場合、隣人との関係では、重過失がない限り、損害賠償責任を負わなくて良いが、貸主との関係では、善管注意義務違反（過失）があれば、その過失の程度が軽微であっても、損害賠償責任を負わなければならない。

第3 借主の火災保険加入義務の特約と確認のための特約

【問37】借主へ借家人賠償責任特約付き家財保険への加入を義務づけるための特約はどのように作ればよいか？

【答】賃貸借契約書に以下のような特約を設ければよい。

第〇条（火災保険）

借主乙は、本契約存続中、借主乙の負担により、甲が指定した保険金額の借家人賠償責任特約付き保険（家財保険等）に加入し、その保険証券の写しを直ちに貸主甲に提出するものとし、更新後も同様とします。

第4 貸主（オーナー）の火災保険契約の必要性

【問38】借主全員に必ず借家人賠償責任特約付きの家財保険に加入してもらえば、貸主（オーナー）は自ら火災保険を契約しなくてよいか？

【答】

- 1 借主に借家人賠償責任特約付きの家財保険に加入してもらったとしても、貸

主（オーナー）においても、貸している建物のための火災保険には加入をしておくべきである。その理由は以下の通り。

- 1) 借家人賠償責任特約付の保険金額は、建物の時価をカバーしていない場合も多い。例えば、1棟6部屋で3000万円の価格のアパートで1号室の借家人は500万円程度の保険金額の借家人賠償責任特約しか契約していないことがある。これは、そもそも借家人賠償責任特約が後に説明するように建物全体の損害ではなく、借家部分の損害に限定されていることによる。
- 2) 借家人賠償責任特約付の保険契約は、借主側で契約するもので、当初の契約では「入らないと貸さない」といえるが、借家人が入居後に更新契約を賃貸借契約で定めても、現実に更新してくれる保障はない。
- 3) 借家人賠償責任特約付の保険は、例えば借家人が自殺しようとして故意に放火すると支払われない。
- 4) 借家人賠償責任特約付の保険金は、消失した時点での建物の時価（中古価格）での損害分しか払われない。これは、借家人の過失で貸家を消失させても、法律上の賠償金額は消失した時点での建物の時価（中古価格）だからである。例えば、新築した時のアパートの建築費が5000万円だったが、15年たって借家人の失火で全焼した場合、仮に、アパート1棟分の損害を査定するときは、築15年のアパートの時価（例えば3000万円）になる。これに対し、貸主（オーナー）が契約する火災保険契約では新価特約（再築特約）をつけることができ、新価特約（再築特約）をすれば、新しく建築する費用として5000万円が保険金としておりる。

第7章 更新

第1 借家の合意更新・法定更新・自動更新と更新料

【問39】借家の合意更新・法定更新・自動更新の違いを教えてください。

【答】

1 合意更新・法定更新・自動更新

- 1) 合意更新は、例えば2年の契約満了時に、貸主・借主が合意で更新を行うことをいう。合意更新をする際は、通常「さらに2年間更新しましょう」と、更新後の期間も定める。
- 2) 法定更新は、更新時に更新の合意が成立せず、借地借家法の規定26条により、法律上当然に更新（借家契約の継続の効果が生じる）が行われることをいう。
 - ① 法定更新後の期間は、「期間の定めがない」契約となる。借地借家法が期間の定めがないことにしたのは、次の2つの理由からである。

- a. 従前の賃貸借契約の期間に貸主が当然拘束され、従前の契約期間と同じ期間、貸し続けなければならないのは、貸主にとって酷であること。
- b. 借主にとっても、合意で更新しなかった以上、従前の契約期間と同じ期間借りる意思があるとは考えられない（中途解約の条項が特約されていないと借主も2年間借り続ける義務が生じる）。

借地借家法第26条（建物賃貸借契約の更新等）

- 1 建物の賃貸借について期間の定めがある場合において、当事者が期間の満了の1年前から6月前までの間に相手方に対して更新をしない旨の通知又は条件を変更しなければ更新をしない旨の通知をしなかったときは、従前の契約と同一の条件で契約を更新したものとみなす。ただし、その期間は、定めがないものとする。

- ② 貸主は、法定更新後は、中途解約条項がなくとも、正当事由があれば、6ヶ月の予告で賃貸借契約を解約することができる（借地借家法27条1項、28条）。

この正当事由は、貸主・借主双方の自己使用の必要性等をもとに、正当事由の有無が判断されるが、借地借家法は、借主保護の立場に立っているため、実務上は、貸主の方で賃貸建物を使用する必要性があったり、建物が老朽化していたとしても、それだけで正当事由を満たすことにはならない。

借地借家法第27条（解約による建物賃貸借の終了）

- 1 建物の賃貸人が賃貸借の解約の申し入れをした場合においては、建物の賃貸借は、解約の申し入れの日から6月を経過することによって終了する。

【注】この27条は「期間の定めがない場合の解約条項」と解釈されている。また、この解約申し入れにも、借地借家法28条の「正当事由が必要」と解されている。

- ③ また、借主は、法定更新後は、中途解約条項がなくとも、3ヶ月の予告で賃貸借契約を解約することができる（民法617条1項2号）。ただし、法定更新は、期間の点を除いて、従前と同じ条件で賃貸借契約が更新されるものなので、従前の賃貸借契約に、「借主からは1か月前予告で解約できる。」等の中途解約条項があれば、その特約が優先されることとなる。

民法第617条（期間の定めのない賃貸借の解約の申し入れ）

1 当事者が賃貸借の期間を定めなかったときは、各当事者は、いつでも解約の申入れをすることができる。この場合においては、次の各号に掲げる賃貸借は、解約の申入れの日からそれぞれ当該各号に定める期間を経過することによって終了する。

一 略

二 建物の賃貸借 3箇月

3) 自動更新は、賃貸借契約書の特約で自動更新条項を定めることにより、当事者が異議を唱えない限り、自動的に更新されるという効果を与えるものであり、更新の合意を改めてしなくとも、合意更新と同じ効果（一定の期間で更新されたという法律関係）を発生させるものをいう。自動更新条項には更新後の期間も定めるのが通常である。

【自動更新条項の例】

第〇条 本契約の期間満了3か月前までに、貸主・借主の一方から書面による異議の通知が相手方にされないときは、本契約は、従前の契約と同一の条件・同一の期間をもって自動的に更新されるものとし、以後も同様とする。

【注】

- ① なお、上記のような自動更新条項の場合、貸主・借主から3か月前に通知をしないと自動更新になるが、貸主が4か月前に更新について異議を述べても、借地借家法上の更新拒絶とはならないので、注意が必要である。
 - ② すなわち、借地借家法26条1項では、貸主からの更新拒絶は期間満了の1年前から6か月前までの間に行わなければならないため、貸主から4か月前に更新について異議を述べても、更新そのものを拒絶できるわけではなく、自動更新を終了させるという効果しか発生しない。
 - ③ この場合、期間満了時に賃貸借契約は法定更新され、期限の定めのない賃貸借契約となる。
- 2 自動更新も法定更新後も、更新の際、改めて合意をしない点では同じであるが、法定更新後の契約期間は「期限の定めがない」のに対し、自動更新後の期間は期間設定がある点に違いが生じる。また、理論的には法定更新の根拠は借地借家法であるが、自動更新の根拠は特約である。

第2 更新料の支払義務

【問40】建物賃貸借契約の更新料は特約で定めないと請求できないのはなぜか？

【答】

- 1 賃貸借契約書に更新料の支払いの定めがないとき、貸主は借主に対して、更新時に、更新料を請求することはできない。
- 2 もちろん、賃貸借契約書には更新料の支払特約はないが、更新にあたり、改めて、貸主・借主が合意して更新料の支払いを取り決めたというなら、借主に更新料支払義務が発生する。ポイントは、「(当初の契約時でも、更新時でもよいが)更新料支払合意がないと、法律上、借主に更新料の支払義務が発生しない」という点である。
- 3 仮に、民法や借地借家法に「更新の際に借主は更新料を払わなければならない。」という条文があれば、この条文を適用しないという合意がない限り、賃貸借契約書に更新料支払特約がなくとも借主に更新料支払義務が発生する。しかし、賃貸借契約の更新に際して更新料を支払わなければならないとする法律も慣習も存在しない。
- 4 言い換えると、民法や借地借家法には「更新をする場合、借主は更新料を支払わなければならない。」と定める条文はないし、実務上、建物賃貸借契約の更新の際に更新料が授受されることが多いとしても、更新料は地域によっても実情が異なるし、「賃貸借契約の更新時には、更新料が支払われる」ということが慣習となっているとはいえない。

民法第92条 (任意規定と異なる慣習)

法令中の公の秩序に関しない規定と異なる慣習がある場合において、法律行為の当事者がその慣習による意思を有しているものと認められるときは、その慣習に従う。

第3 合意更新・法定更新・自動更新と更新料の支払義務

【問41】更新料の支払特約が賃貸借契約書に定められていても、法定更新の場合は更新料を取れないと聞いたが、それはなぜか？

【答】

- 1 「本件賃貸借契約の更新時に、借主は貸主に対し、賃料の1か月分の更新料を支払う。」といった更新料の支払特約を定めていても、上記特約の「本件賃貸借契約の更新時」というのは、合意更新の場合だけで意味し、「法定更新は含まれない」とするものという判例がある。
- 2 「契約更新時に更新料として新賃料の2か月分を支払う。」との更新料支払特約

約が、法定更新の場合にも適用されるかが争われた裁判例がある。この判決で裁判所（京都地裁平成16・5・18）は、以下のように判示している。

- 1) 更新料支払特約が、合意更新の場合のみならず、法定更新にも適用されるかどうかは、契約書の文言のみならず、契約をめぐる様々な事情を考慮して判断すべきである。
- 2) 借地借家法26条、28条、30条の趣旨に照らすと、当事者の意思が、法定更新の場合にも更新料等を支払う旨の約定が適用されるものであることが明らかであったり、それについて合理的な理由がある場合を除いては、法定更新の場合にも適用を認めることには慎重であるべきである。
- 3 この判決は、借主保護の観点から、裁判所が合意更新と法定更新の違いに着目して、更新料支払特約の適用範囲を合意更新に限定したものである。
 - 1) すなわち、法定更新後の期間の定めのない賃貸借契約では、中途解約条項がない場合でも、貸主は法定更新後に「このような正当事由があるから6ヶ月後に解約したい」と借主に通知して、賃貸借契約の終了を争うことができる。要するに、法定更新後の借家人は不安定な地位に立たされる。
 - 2) これに対し、合意更新であれば、合意更新で定められた期間中は、借主はこのように貸主から賃貸借契約の終了を争われることがなく、安心して居住することができる。
 - 3) 更新料の支払は、合意で更新後の期間を定めて借主の地位の安定を図る対価として支払われると解すべきなので、更新料支払約束をしても、この特約は「特段の事情がなければ、合意更新したときのみ更新料を払う。」旨の趣旨の特約と解すべきで、「法定更新の場合の更新料の支払の合意はなかった。」と判断された。
- 4 そのため「本件賃貸借契約の更新時に、借主は、更新料として賃料の1ヶ月分を支払う」という特約だけでは、法定更新の場合にも更新料を支払う特約とは認められない。
- 5 しかし、この判例の理論構成は、貸主側として納得しがたいものがある。
 - 1) この判例が、「法定更新なら更新料を支払う必要はない」とする論拠は、簡単に言えば「法定更新された借家人は、合意更新の借家人より法律上の立場が不利だから」というものである。
 - 2) しかし、判例のいうこの論拠自体妥当なものではない。
 - 3) そもそも、貸主側は法定更新されても立ち退かせることはほとんど不可能なので、立ち退き請求などしない。
 - 4) 裁判所がこのような判例を出したので、借家人の中には「法定更新でかまわないといえば、更新料を払う必要なくなる。」などとして、法定更新を主張して更新料を払わない借家人も出てきている。

- 5) 例えば、隣の部屋の借家人は真面目で合意更新に応じて2年ごとに更新料を払っているのに、その隣の借家人は「法定更新でかまわないので、更新料は払わない。」のでは、借家人間の公平も保てない。
- 6 以上から、貸主側としては、更新料の支払条項を工夫することで、法定更新の場合でも更新料支払義務が発生するようにしたいと考えている。

第4 更新料支払特約の作り方

【問42】法定更新の場合にも更新料を取れるように特約で定めることができないか？

【答】

- 1 次のような特約を作れば良い。

第〇条（更新料支払特約）

本契約が第〇条〇項又は合意により更新された場合、もしくは法定更新された場合、借主は貸主に対し表記記載金額相当の更新料を自動更新・合意更新・法定更新期間の開始日の前日迄（法定更新後は以後〇年ごと）に支払います。

- 2 上記京都地裁の裁判例においても、当事者の意思が、法定更新の場合にも更新料を支払うとの約定が適用されることが明らかである場合には、法定更新の場合であっても、更新料を受領できることが判示されている。
- 3 そのため、上記特約のように、更新料支払特約の条項で、法定更新の場合であっても借主に更新料支払義務が発生することを明確にしておけば（借主が納得していれば）、この特約に基づいて、法定更新の場合でも更新料を請求することが可能となる。
- 4 ただし、上記特約のとおり、一度法定更新がされると、その後の更新はない。期限の定めのない契約が続くからである。合意更新に応じた借家人との均衡を考慮して、上記特約では、「法定更新後は以後〇年（例えば2年）ごと」に更新料相当額の支払義務を定めている。
- 5 厳密に言えば、法定更新後の2年ごとの支払いは更新がないので更新料とはいえないが、家賃等の補充的な支払いである。

第5 更新後の中途解約と更新料の精算返還

【問43】賃貸物件の貸主が借主と2年間の合意更新を行い、更新料として10万円の支払を受けた。ところが、更新後1年で退去することになった借主か

ら、更新料の半額5万円を返してもらいたいと請求された。貸主として、更新料の半額を返還する必要があるのか？

【答】

- 1 既に合意更新をしているのであるから、更新料を返す必要はない。
- 2 賃貸借契約の最初にもらう礼金（権利金）と更新料は、ともに「権利設定（賃借権・更新による賃借権設定）の対価」であり、賃貸借契約を締結すれば礼金を返す必要はないし、更新をすればその後の賃貸借契約が短期間で終了しても（借主が1年で退去しても）、更新料を返す必要はない。
- 3 このことを注意的に規定する特約を設けるとしたら、その条項例は以下のとおりとなる（ただし、法律上はこの特約を置かなくともこの主張が当然にできる。）。

第〇条（更新料）

借主は、本契約の更新時に更新料を支払う義務があること、更新料は、本契約期間途中の解約、解除、並びにその他理由の如何を問わず本契約が終了した場合において、精算・返金されないことを予め承諾の上、本契約を締結します。

第6 更新契約と仲介手数料・更新事務手数料（特約の作り方）

【問44】貸主から借主との更新契約書の作成を頼まれた。借主から仲介手数料または更新事務手数料を取れないか？仲介手数料または更新事務手数料を受領するための特約を作るならどのようなものを作ったら良いか？

【答】

- 1 貸主側の管理業者が借主から更新時に仲介手数料・更新事務手数料を当然に徴収することは難しい。支払い条項を契約書に入れても同様である。
- 2 不動産の仲介は、法律上「仲立ち」と言われ、①契約の相手を探し、②契約条件を交渉し、③契約を成立させる、ことが内容となっている。
- 3 ところが更新契約書の作成は、契約の相手を探す仕事がない。したがって不動産の仲介（宅建行為）にはならない。
- 4 もちろん、宅建業者は付随的業務として更新契約書の作成の交渉と作成を受託することができる。ただしこの場合の報酬は、契約の相手を探す仕事がないので、常識的には通常の仲介手数料の半額程度が妥当と考えられている。
- 5 さらに、本件のように、貸主から更新契約書の作成を頼まれた場合には、委託者は貸主であって、借主は委託者にならない。
- 6 借主から貸主との更新契約書の作成を頼まれた場合はよいが、貸主から頼まれた場合には、借主から更新業務についての報酬を受領することはできない。

- 7 上記の方法とは異なり、賃貸借契約書に、以下の特約を定め、借主に更新事務手数料の支払義務を負担させれば、一度、借主から貸主に更新事務手数料を支払ってもらい、委託者である貸主から仲介業者が受領することで、更新事務手数料を受領することが可能である。

第〇条（更新事務手数料支払い特約）

貸主側で更新契約書を作成した場合は、更新契約書作成1回につき、借主は貸主に対し更新事務手数料として〇〇円を支払うものとする。

- 8 ただ、例えば、更新料として1ヶ月分を借主に負担させ、さらに更新事務手数料まで借主に負担させると、借主の反発が強くなると思われるので、更新事務手数料の負担は、更新料を受領しない場合に限定するのが妥当と思われる。
- 9 また、そもそも、更新業務は、貸主からの依頼に基づいて行うことが多いため、借主には更新料のみ負担させ、更新事務手数料は、貸主と管理会社（仲介業者）との管理委託契約の中で、報酬の定めを置くことで、貸主から受領するようにすることが、関係当事者の理解が得られやすい方法と考える。

以上