

平成22年9月6日

〒604-0847

京都市中京区烏丸通二条下ル秋野々町529番地

ヒロセビル5階

特定非営利活動法人

京都消費者契約ネットワーク

理事長 高 篤 英 弘 殿

京都市下京区因幡堂町655番地

株式会社ジェイ・エス・ビー

代表取締役 佐伯 孝

## 回 答 書

拝啓

当社は、貴法人の当社宛平成22年8月30日付差止請求書兼申入書（以下「差止請求書」といいます。）に対し、以下のとおり回答します。

### 1. 請求の要旨に対する回答の趣旨

更新料支払条項を新規契約及び更新契約において用い

て契約することは、消費者契約法10条に違反せず有効であり、貴社の差止請求書「1 請求の趣旨」記載の御請求に対しては、当社はお断り致します。

## 2. 上記回答の理由

(1) 更新料条項は、建物賃貸借契約において、重要事項説明書等で説明がなされ、賃借人の方に更新料の金額・支払時期等を明示され、賃借人の方も更新料条項を了知のうえ、契約締結に至っているものです。賃借人の方にしましても、更新料条項を含めた全賃貸借条件を他の物件の賃貸借条件と比較対照して、当該物件を選択されており、賃借物件選択の際に更新料条項を考慮して決定されている実態にあります。

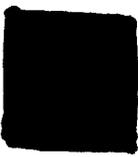
(2) また最近では、更新料条項のない物件も多数存在し、物件が余っている中で、更新料条項のない物件を選択することも十分可能になっています。更新料条項は押しつけられるものでもなく、また難解なものでもありません。一定額の更新料を更新時に支払うという極めて理解しやすい契約条項です。更新料は契約両当事

者により，全体賃貸借料金の一部として認識・理解されています。

( 3 ) 更新料条項には，月額賃料を低額にし，契約の初期費用を少なくし，入居しやすくなるなどの合理性が存在します。また，短期の賃借人の方にとっては更新前に退去すると支払総額が少なくてすむ利点もあります。さらに，生活保護の補助金，会社の援助金など，更新料に補助がなされる場合は，賃借人の方の負担が少なくなるなどの利点もあります。

( 4 ) 更新料を一律に否定する考え方は，取引社会の様々なニーズに応える契約自由の原則に反するもので認められません。更新料条項方式と月額賃料一本方式との両パターン of 契約書を提示した場合，少なからず更新料条項方式の契約書を希望される方がいるのも事実です。更新料には地域性・歴史性があるのであり，それを全面否定する考え方には賛同しかねます。

( 5 ) したがって，当社は，更新料は消費者契約法 1



0条には違反せず有効であると思料しております。更新料条項について御指摘のとおり消費者契約法違反で無効とする裁判例があるのも承知しておりますが、また更新料条項を有効とする下記の裁判例があるのも事実です。

平成17年10月26日 東京地裁判決

平成20年 1月30日 京都地裁判決

平成21年 3月27日 大津地裁判決

平成21年10月29日 大阪高裁判決

現在、3件の更新料裁判が最高裁判所に係属しており、その判断も示されておられません。

(6) 更新料差止訴訟は、当社が提起する裁判ではありませんが、提訴されたとしても、当社は正々堂々と更新料有効の主張を提示し、その正当性を認められるまで訴訟活動を展開していく所存です。

### 3. 申入れ部分についての意見

差止請求書では、消費者団体としての申入れとして、下記3項目の質問が列記されています。

① 今後新規に契約ないし更新する消費者から更新料を受領するか否か。

② 過去に更新料を受領した消費者に対し更新料を返金するか否か。

③ 過去に更新料を受領した消費者に対し返金する場合はどの時期まで遡って返金するのか。

本差止請求書は、消費者契約法41条1項の請求書面でありながら、余事記載として、申入れ部分に付加されていることについては、差止請求と既払更新料の返還請求とをことさらに同列に扱うもので不適切な記載と思料します。差止請求は差止請求として、過去の既払更新料の返還請求は返還請求として別書面で記載されるべきと考えます。従って、申入れ部分については回答を控えさせていただきます。

以上、回答致します。

敬具

この郵便物は平成22年9月6日第6448/号  
書留内容証明郵便物として差出したことを証明します  
郵便事業株式会社

郵便認証司

平成22年 9月 6日

