

タイムリーレポート

～ 1分間de読める ～

平成22年5月27日発行 第9号

株式会社 プロセットコーポレーション

代表取締役 田中俊春

このレポートは、
田中俊春が名刺交換を
させて頂いた方へ
お送りしております。



いま話題の「更新料」問題とは！②

◎ 「更新料」の有効性が、消費者契約法第10条により裁判で争われています！

◇ 最近の3件の高裁の「更新料」判決！

	2009.8.27 大阪高裁	2009.10.29 大阪高裁	2010.2.24 大阪高裁
更新料	1年ごとに10万円	2年ごとに家賃の2ヶ月分	1年ごとに家賃の1ヶ月分
判決	無効	有効	無効

※首都圏の相場からすると、いずれもやや高額な更新料です。

※すべて最高裁裁判所に係属しています。



◎ 今後は「礼金」「共益費」「クリーニング代」なども問題になる可能性があります。

☆ 賃貸アパート・マンションのオーナー・管理会社はどう対応？

① 契約時に以下の点を「キチンと説明」し、できれば「確認書」をとりましょう！

◆ 賃料の補充 ◇ 更新拒絶権放棄の対価 ◇ 賃借権強化の対価 etc.



－国土交通省も大阪高裁の判決を受け－

「更新料が一般的にダメだと指摘された訳ではなく、○今回は、説明不足などにより、明確に更新料の合意を得ていなかったことが消費者契約法違反に至った。○契約内容を説明し、賃貸間で納得して契約することが重要。」との趣旨の指摘をしています。

② 今後は「定期借家契約」に注目です！

◆ 「更新料」でなく『再契約料』『再契約に伴う仲介手数料』などで徴収可能です。

◇ 支払いなき場合、いわゆる「正当の事由」なく、賃貸契約を終了することが出来ます。



余談ですが、私はNPO首都圏定期借地借家推進機構の認定「定借プランナー」です。

次回のタイムリーレポートも、どうぞ楽しみに！

アパート、マンションの「空室」でお困りの方がいらっしゃいましたら、ぜひ、ご相談下さい！

◇どうぞ、お気軽にお問い合わせ下さい。

「資産をより良いカタチで次世代へつなぐ」 財産・財務のコンサルティング会社

株式会社プロセットコーポレーション

東京都渋谷区神南1-20-15 和田ビル8階

「お近くへお越しの際は、ぜひお立ち寄り下さい。」

TEL 03-5784-3118 FAX 03-5784-3119

E mail tanaka@prosett.com

URL <http://www.prosett.com>

◇今月の花言葉

・スズラン 「純潔」

◇旬な野菜、魚

・インゲン、枝豆

・しろえび、初鯉

・本レポートの送信を希望されない場合、誠に恐縮ですがお名前をご記入の上、弊社までFAX下さい。□お名前 [

]