

相 談 事 例

ID : 03-01-037

相談タイトル

賃貸住宅の契約更新料について

Q : ご相談内容

集合賃貸住宅に10数年住んでいる。11月中旬が契約更新日だが家賃が高いため退去を考えているが、退去日が12月中旬頃になりそうなので、一旦更新手続きをし退去時に更新料を日割で返金してほしいと伝えしたが、それは出来ないと言われた。更新料を返金しないのは違法ではないのか。

A : 回答

更新料については、最高裁でその法的性質について、「更新料は賃料とともに賃貸人の事業の収益の一部を構成するのが通常であり、その支払により賃借人は円満に物件の使用を継続することができることからすると、更新料は、一般に、賃料の補充ないし前払、賃貸借契約を継続するための対価等の趣旨を含む複合的な性質を有するものと解するのが相当である。」と説明されています。更新料については、個別の賃貸借契約により位置付けられているものですので、返金しないことがすぐに違法とは言えませんので、その取扱いについては、家主との交渉により実情を考慮し決定されるものと考えます。