



オーナー各位

仲春の候、皆様にはますますご健勝のこととお喜び申し上げます。  
また、平素は格別のご厚情を賜りありがたく厚く御礼申し上げます。



## 京都の「更新料返還請求訴訟」に判決

昨年7月のオーナーズ通信でお伝えしていました京都の「更新料返還請求訴訟」に判決が下されました。結論から言うと、「更新料は無効とはいえず無効を前提とする返還請求には理由がない」という判決でした。

事案の概要から見ていきます。

この訴訟は、被告である家主との間で賃貸借契約を締結し、その物件に居住していた原告の男性が、「更新料の支払の約定が消費者契約法10条又は民法90条に反し無効である」として既に支払っていた更新料の返還を求めたものです。(更新料は、関西地方においては京都に特有の慣習で、賃貸借契約期間1年または2年ごとに更新料を家主に支払うというもので、当該事案においては、賃料4.5万円、1年毎に更新料として10万円を支払うという契約でした。)

(注) 消費者契約法10条

民法、商法その他の法律の公の秩序に関しなない規定の適用による場合に比し、消費者の権利を制限し、又は消費者の義務を加重する消費者契約の条項であつて、民法第一条第二項に規定する基本原則に反して消費者の利益を一方的に害するものは、無効とする。

(注) 民法90条

公の秩序又は善良の風俗に反する事項を目的とする法律行為は、無効とする。

裁判所の判決の要旨は概ね以下のようなものです。

被告が主張する本件更新料の法的性質のうち、①賃貸人の更新拒絶権放棄の対価(紛争解決金)としての性質と、②賃借権強化の対価としての性質については、希薄ながらも有しているとし、③賃料の補充としての性質については以下のように判断されました。

本件における更新料は更新拒絶権放棄の対価及び賃借権強化の対価としての性質は希薄であるにもかかわらず、更新料を支払う約定のある賃貸借契約を締結している。このような当事者の意思を合理的に解釈すると、賃貸人は、契約締結後1年目は礼金に月額賃料の12か月分を加算した金額の売上を予定し、2年目以降は更新料に月額賃料の12か月分を加算した金額の売上を期待しているものと考えられ、他方、賃借人は更新料を含む経済的な出損を比較検討した上で物件を選択しているものとみることができる。そして、原告又は被告がこれと異なる意思を有していたことを認めるに足る証拠はない。このように、更新料は賃借人が賃貸借に伴い約束した経済的な出損であり、本件更新料約定は契約期間1年間の賃料の一部を更新時に支払うことを取り決めたものであるといふべきであり、本件更新料は賃料の補充の性質を有しているものといふことができる。

民法90条により無効となるか

本件更新料が賃料の補充としての性質を有しているところ、その金額は10万円であり、契約期間(1年間)や賃料(4.5万円)に照らし直ちに相当性を欠くとはいえず、本件約定が民法90条により無効であるといふことはできないとしています。

消費者契約法10条により無効となるか

本件更新料が主として賃料の補充(前払い)としての性質を有していることからすると、「賃料は、建物については毎月末に支払わなければならない」と定める民法614条本文と比べ賃借人の義務を加重しているものと考えられるから、消費者契約法10条前段の定める「民法、商法その他の法律の公の秩序に関しなない規定の適用による場合に比し、消費者の権利を制限し、又は消費者の義務を加重する消費者契約の条項であつて」の要件は満たす。

一方、10条後段については、①本件更新料は契約期間(1年間)や賃料(4.5万円)に照らし過大なものではないこと、②本件更新料の約定の内容は明確であり、仲介業者からその存在及び金額について説明を受けていることからすると、本件約定が原告に不測の損害あるいは不利益をもたらすものではないこと、③本件更新料がその程度は希薄ではあるものの更新拒絶権放棄の対価及び賃借権強化の対価としての性質を有しているものと認められること、を併せ考慮すると、「民法第一条第二項に規定する基本原則に反して消費者の利益を一方的に害するもの」とはいえないといふべきである。

以上により、本件更新料約定が消費者契約法10条により無効であるといふことはできないとしています。

原告側は即日控訴したようですので、最終的な結論はまだまだどうなるかわかりません。ただ、更新料が有効か無効かという議論とは別に、賃貸物件の供給が多く競争が激しい時期においては、あえて「更新料なし」として、物件の競争力を高めていくことも必要だと思ひます。

## 地上デジタル放送



皆さまもご存知のように、地上デジタル放送が段階的に進められていて、アナログ放送は平成23年7月24日までに終了し、地上デジタル放送に完全移行されます。

集合住宅の共聴施設を用いて地上デジタルテレビ放送を受信するためには、デジタルテレビ受信機の購入だけでなく、機器の調整や改修等、デジタル化対応が必要な場合があるようです。

最近では、地上デジタル放送に対応した大型の薄型テレビもずいぶん価格が下がってきてよく売れているみたいですが、入居者がせっかく購入しても建物の設備が未対応のままでは見ることができず入居者の不満が募ってしまいます。これでは物件の魅力が減って空室リスクが高まる要因となります。完全移行までまだ3年以上もあるとは考えず、まずは施設の確認をすることをお勧めします。

●共聴施設の改修等の工事に関するお問い合わせ先

(社)日本CATV技術協会

<http://www.catv.or.jp/jctea/>

近畿支部

(大阪・京都・兵庫・奈良・和歌山・滋賀)

電話06-6353-7827



## 難波先生のなんでも相談室

### 第36回 医療費控除で所得税節税



難波孝朗  
税理士、行政書士、社会  
保険労務士、宅地建物取  
引主任者、ファイナンシ  
ャルプランナー

#### 1 医療費控除の内容

納税者がその本人やその本人と生計を一にする配偶者その他の親族の為に医療費等を支払った場合は、次の算式により計算された金額が医療費控除として所得から控除され、所得税が減少したり還付されたりします。

$$\left\{ \text{支払った医療費の額} \right\} - \left\{ \begin{array}{l} \text{保険金、損害賠償金} \\ \text{などで補填される金額} \end{array} \right\} - \left\{ \begin{array}{l} \text{10万円と総所得金額等の5\%} \\ \text{とのいずれか少ない金額} \end{array} \right\} = \text{控除額} \\ \text{(最高200万円)}$$

※総所得金額が200万円を超える人は、医療費の領収書の合計額から10万円を差し引いた部分が医療費控除の額となります。

#### 2 医療費控除を受けるための手続き

医療費控除を受ける場合は、確定申告書に医療費控除を受ける金額の計算の基礎となった医療費について、領収書を添付して医療費控除の金額を記載します。

#### 3 医療費の範囲

医療費控除の対象となる医療費は、以下のようなものの内、その病状や介護サービスの提供の状況に応じて一般的に支出される水準を著しく超えないものをいいます。

- ① 医師や歯科医師に支払った診療費、治療費
- ② 治療・療養のために必要な医薬品の購入費
- ③ 病院、診療所（介護老人保健施設、指定介護老人福祉施設を含む）や助産所へ支払った入院費、入所費
- ④ 治療の為にあん摩、マッサージ、指圧師、はり師、きゅう師、柔道整復師に支払った施術費
- ⑤ 保健師や看護師又は准看護師に療養上の世話を受けた費用及び療養上の世話を受けるため特に依頼した人に支払った療養上の世話の費用
- ⑥ 助産師による分娩の介助を受けた費用
- ⑦ 次のような費用で、医師等による診療や治療などを受けるために直接必要なもの
  - イ 通院費用、入院の部屋代や食事代、医療用器具の購入代や賃借料の費用で通常必要なもの
  - ロ 義手、義足、松葉杖、補聴器、義歯などの購入費用など

#### 4 医療費控除の対象とならない費用

次に掲げる費用は医療費控除の対象となりません。

- ① 容姿を美化し、または容貌を変えるなどの目的で支払った整形手術の費用
- ② 健康増進や疾病予防などのための医薬品の購入費
- ③ 人間ドックなど健康診断のための費用（健康診断の結果重大な疾病が発見され、引き続き治療を受けた場合には、この健康診断のための費用も医療費に含まれます。）
- ④ 親族に支払う療養上の世話の費用
- ⑤ 日常生活の用を促すための眼鏡、義手、義足、松葉杖、補聴器などの購入費

#### 5 その他

その年の1月1日から12月31日までに支払った医療費について、領収書を添付して翌年の2月16日から3月15日（今年は3月17日）までに確定申告書を一定の事項を記載して税務署に提出すれば、所得税の節税が可能となります。また、国税庁のホームページの中に確定申告書作成コーナーがありますので、一度利用されてみてはいかがでしょうか。また、過去の申告が必要な場合に、国税庁のホームページの中に平成17年分と平成18年分の申告書作成コーナーがありますので、利用する年分を選択して申告書を作成することができます。国税電子申告・納税システムは、自宅やオフィスなどからインターネットを利用して申告、申請、届出などが可能なシステムです。確定申告書作成コーナーで作成した申告用データを国税電子申告・納税システムへ送信することができます。納税については、インターネットバンキングやATMを利用して納税することもできます。最後に、医療費控除は病気などやむを得ない事由により所得税の負担を少なくする制度ですが、できることなら健康で過ごせて医療費のかからない生活をしたいものです。