

3 賃貸借契約の更新

弁護士 野々山 宏

Q3-1

子ども3人が大学に進み、いずれも下宿することになり、賃貸マンションを借りました。更新について賃貸借契約書の記載が色々です。

- ①長男の契約書には、契約期間が書いてありません。4年間そこに住み続けたいと言っていますが、その場合には、更新は考えなくてよいのでしょうか。
- ②長女の契約書には、契約期間が2年と書いてあります。2年以上住みたい場合に、賃貸人の方から断られることがあるのでしょうか。その場合、どのようなことを注意したらよいのでしょうか。
- ③二男の契約書には、契約の更新がない「定期借家契約」とあり、2年で明け渡すことが書いてあります。この場合、更新することができるのでしょうか。

A3-1-①

長男は「期間の定めのない賃貸借契約」を締結しており、「更新」ということは考えなくてよいです。但し、期間の定めのない建物賃貸借契約では、賃貸人から解約申入れがされる可能性があります。賃貸人による解約申入れは理由が限定されており、「正当の事由」がある場合のみ解約申入れができ、その場合には申入れから6ヶ月を経過することによって賃貸借契約は終了します。どういう場合が「正当の事由」となるかは法律で例示されており、裁判例の蓄積もあります。

解説

期間の定めのない賃貸借契約は、民法ではいつでも解約の申入れをすることができ、建物の賃貸借は解約申入れから3ヶ月を経過したら終了するとされている(民法617条1項)。しかし、借家は賃借人にとって生活の本拠であり、いつでも解約をされるのでは安心して暮らすことができない。そこで、特別法である借地借家法で民法の規定が修正されて、建物の賃貸人は、自ら使用することを必要とする場合その他「正当の事由」がなければ解約申入れができない(借地借家法28条)。また、終了の期間も解約申入れから6ヶ月後と延長されている(借地借家法27条1項)。

解約申入れができる「正当の事由」があるかどうか

は、i)建物の賃貸人及び賃借人・転借人が建物の使用を必要とする事情がまず重要で、このほかii)建物賃貸借に関する従前の経過、iii)建物の利用状況、iv)建物の現況、v)立退料などの申出を考慮して総合的に判断される(借地借家法28条)。

裁判例では、賃貸人が賃貸建物に住んで商売するか生計の道がない場合(最判昭和26年4月24日判タ12号65頁)、賃貸人が移転する代替建物を提供する場合(最判昭和32年3月28日判タ70号60頁)、建物が倒壊するおそれがあり解体ないし大修繕の必要がある場合(最判昭和35年4月26日判タ105号51頁)、正当な立退料を提供した場合などで正当事由があるとされている。立退料は正当事由の補完要素であるが、最近は敷地の高度有効利用の必要がある場合に立退料と併せて正当事由を認める傾向がある(東京地判平成2年9月10日判時1387号91頁、同平成3年7月25日判時1416号98頁、東京高判平成12年3月23日判タ1037号226頁)。

なお、正当事由があり解約申入れによって賃貸借契約が終了した場合でも、賃借人が建物の使用を継続している場合には、賃貸人が遅滞なく異議を述べなかったときには、従前の契約と同一の条件で契約を更新したとみなされるので、注意を要する(借地借家法27条2項、26条2項)。

A3-1-②

長女は、契約期間終了時に賃貸人から更新拒絶をされる可能性があります。但し、賃貸人による更新拒絶は制限されており、解約申入れと同様の「正当の事由」がなければできません。また、期間満了前の一定の期間までに更新しないという通知をしなければ、従前の契約と同一条件で契約を更新したものとみなされる「法定更新」も規定されています。

解説

期間の定めのある賃貸借契約は、民法では約束した期間が満了したら終了するとされている(民法616条による597条1項の準用)。しかし、借家は賃借人にとって生活の本拠であり、いつでも解約をされるのでは安心して暮らすことができない。そこで、特別法である借地借家法で民法の規定が修正されて、建物の賃貸人は、自ら使用することを必要とする場合その他「正当の事由」がなければ期間が満了しても更新を拒絶できない(借地借家法28条)。

更新拒絶ができる「正当の事由」があるかどうかの判断基準は、A3-1-①の期間の定めのない賃貸借契約の解約申入れの「正当の事由」と同じなのでそちら

を参照してもらいたい。

また、民法619条1項で賃借人が期間の満了後も借家などの賃貸物の使用を続けている場合には、従前と同じ条件で黙示の更新がされたと推定されている。そして、借地借家法はこれをさらに修正して、賃貸人が約束された期間満了日の1年前から6ヶ月前までの間に賃借人に対して、i)更新をしないという通知、または、ii)条件を変更しなければ更新はしないという通知のいずれかをしなかった場合には、従前の契約と同じ条件で更新をしたものとみなす、「法定更新」の制度を設けている(借地借家法26条1項)。民法では更新が推定されるだけのところ、借地借家法では更新されたことになるので賃借人の地位がより安定する。但し、更新された契約は期間の定めのないものとなるので注意を要する。

なお、正当事由があり更新拒絶がされた場合でも、賃借人が建物の使用を継続している場合には、賃貸人が遅滞なく異議を述べなかった場合には、従前の契約と同一の条件で契約を更新したとみなされる。この場合も期間の定めのない賃貸借契約となる(借地借家法27条2項による26条2項の準用)。

A3-1-③

二男は、契約の更新がない「定期建物賃貸借」の要件を満たす場合には、更新できません。正当事由の制限や法定更新の制度も適用されません。但し、再契約は否定されず、優良な賃借人を選別する手段となっており、期間中間問題が生じなければ再契約される可能性が高いと考えられます。

解説

期間の定めのある建物の賃貸借契約で、i)更新がないことを定め、ii)書面(法律では公正証書が例に挙げられているが、必ずしも公正証書である必要はない。)によって契約された場合には「定期建物賃貸借契約」または「定期借家契約」と呼ばれ更新ができない(借地借家法38条1項)。合意更新、法定更新(借地借家法26条)、黙示による更新(民法619条1項)ができず、賃貸人の地位が強化されている。

定期建物賃貸借契約が有効となるには、書面で契約することのほか、i)賃借人に対して、この賃貸借契約は更新がなく、期間満了により終了することを書いた書面を交付して説明すること(借地借家法38条2項。最判平成24年9月13日裁時1563号335頁では、当事者の認識に関わらず説明書面は契約書とは別個独立の書面で行う必要があるとされている。)、ii)賃貸人は定期

建物賃貸借契約の期間満了の1年前から6ヶ月前までの間に、賃借人に対して期間満了によって契約が終了することを通知することが必要となる(借地借家法38条4項)。iを欠いた場合には通常の建物賃貸借契約となり、iiを欠いた場合には改めて終了通知を出したときから6ヶ月後に終了することになる。

定期建物賃貸借契約は再契約ができ、社会的には優良な賃借人を確保するための手段となっており、再契約する場合も多くある。期間中特にトラブルがなければ、再契約の可能性があるので、交渉してもらいたい。

賃借人の転勤、療養、親族の介護その他やむを得ない事情により、生活の本拠として使用することが難しくなったときには、期間満了まで借りる義務のある賃借人から解約の申入れができる。その場合は、申入れ日から1ヶ月の経過によって契約は終了する(借地借家法38条5項)。

定期建物賃貸借契約や定期土地賃貸借契約についての詳細は、御池ライブラリー 35号のQ4(8頁)、Q5(11頁)も参照してもらいたい。

Q3-2

当社は建設業を営んでいます。倉庫用地Aと資材置場Bの2つの土地をいずれも期間20年で借りています。倉庫は当社で建てて登記もしています。間もなく20年の契約期間が満了します。引き続き借りたいのですが、ABの両土地とも更新はできるのでしょうか。その場合の賃料や賃借期間などの条件はどうなるのでしょうか。

A3-2

建物所有を目的とした倉庫用地Aの借地契約は、借地借家法で存続期間が30年とされています。そのため更新をしなくてもそのまま使用できます。資材置場Bは建物所有を目的としていないので、期間満了で終了することが原則となります。ただし、使用、収益をしていながら賃貸人が異議を述べなかった場合は更新したと推定されます。その場合の条件は従前と同じですが、期間の定めのない賃貸借契約となります。

解説

平成4年8月1日以降に契約した借地契約は、借地借家法3条が適用され契約の存続期間が30年とされ、特約でこれより長い期間が定められるだけである。したがって、倉庫用地Aの借地契約は契約期間を20年と定めても無効で、30年となり、更新の問題は起こらない(平成4年7月31日以前の契約の場合には、旧借地法が

適用されるが、その場合の存続期間は「2 土地賃貸借契約の終了原因一般」のQ2-3の解説を参照されたい。)

あと10年経って30年の期間が満了しても、合意さえあれば更新は可能である。条件は更新のときに合意で決める。ただし、更新後の存続期間について特に定めなかった場合には、借地権の設定後最初の更新のときは更新の日から20年、その他は10年となる(借地借家法4条)。

更新合意ができない場合でも、倉庫用地Aのように建物所有を目的とする借地では、建物建築という投資をしている賃借人の地位を保護し、せっかく建てた建物を活かすため、契約の更新を容易にする制度が設けられている。

借地上に建物がある場合の賃借人に更新請求権が認められている(借地借家法5条)。期間満了する場合に賃借人が契約の更新を請求したときには、借地上に建物がある場合に限り、存続期間は借地権の設定後最初の更新の時は更新の日から20年、その他は10年となるほかは、従前の条件で契約を更新したものとみなされ、法定更新される(借地借家法4条、5条)。

期間満了後に賃借人が土地の使用を継続するときにも建物が存続する場合に限り、同様の法定更新が認められている(借地借家法5条2項)。期間満了時に借地上に建物が存続していなければ、賃借人の投資を保護する必要がなく、法定更新の適用はない。

この賃借人の更新請求や使用継続による法定更新に対して、賃貸人は遅滞なく異議を述べ、その異議に「正当の事由」がある場合には更新を拒絶できる(借地借家法5条1項但し書、2項、6条)。更新拒絶ができる「正当の事由」があるかどうかは、i)土地の賃貸人及び賃借人・転借人が土地を必要とする事情がまず重要で、このほかii)土地賃貸借に関する従前の経過(途中で賃料支払の遅延などの債務不履行があったかどうかなど)、iii)土地の利用状況(建物が居宅か店舗か、木造か堅固なビルか、老朽化の程度など)、iv)立退料などの申出(額が正当かなど)を考慮して総合的に判断される(借地借家法6条)。

裁判例では、賃貸人が老齢・病弱・一人暮らしで長男夫婦が介護のために同居する必要がある、賃借人が社宅として利用している場合に低額の立退料で更新拒絶を認めた事例(神戸地判昭和62年5月28日判タ657号223頁)、建物で洋服修繕業を営む賃借人へ立退料を提供せず、長女夫婦との同居を理由に更新拒絶したところ認められなかった事例(東京高判昭和56年4月22日判

タ449号86頁)がある。裁判例では、賃貸人の必要性と併せて、相当の立退料を提供した場合に更新拒絶を認め、立退料が低額であれば認めない傾向がある(東京地判平成元年12月27日判時1353号87頁、同昭和61年12月26日判時1252号73頁)。

次に、資材置場Bのような資材置場、駐車場など建物の所有を目的としない借地契約は、賃借人が特に大きな投資をしているわけではないので、借地借家法のような保護は必要がないとされ借地借家法の適用がなく、民法の定めによることになる。期間の定めのある賃貸借契約は、民法では約束した期間が満了したら終了し(民法616条による597条1項の準用)、建物所有を目的としない借地も同様となる。但し、民法619条1項で賃借人が期間の満了後も借地の使用を続けている場合には、従前と同じ条件で黙示の更新がされたと推定されている。期間の定めのない賃貸借契約は、民法ではいつでも解約の申入れをすることができ、土地の賃貸借は解約申入れから1年を経過したら終了する(民法617条1項)。