

5 定期借家権

弁護士 住田 浩史

Q5-1

定期借家契約というものがあると聞きましたが、どのようなものでしょうか。期間は決まっているのでしょうか。また、公正証書を作成しなければいけないとも聞きましたが、本当ですか。

A5-1

定期借家契約とは、更新がなく、期間の満了により契約が終了となる賃貸借契約です。また、賃貸借の期間も合意によって自由に定められます。契約は、書面によらなければなりません、公正証書でなくてもかまいません。

解説

1 定期借家契約とは

普通賃貸借には法定更新があり、また貸主からの更新拒絶には正当事由が必要となるのに対し、定期借家契約は、期間の満了のみをもって契約が終了する(借地借家法38条。以下「法」という)。

2 定期借家契約に必要な手続の概要

定期借家契約により更新排除効を発生させるためには、①貸主があらかじめ、更新がない旨を記載した書面を交付して借主に説明し(法38条2項)た上、②書面によって契約をし(法38条1項)、③終了に際しては、貸主から借主に対して、一定の通知期間内に、賃貸借が終了する旨の通知をしなければならない(法38条4項)。

①を怠った場合は、更新排除特約が無効となるか、契約不成立となる。②を怠った場合は、更新排除特約が無効となる(法38条3項)。なお、③を怠った場合については、Q5-4の解説にて詳述する。

このように、定期借家契約においては、契約の締結や運用に際して厳格な方式が定められている。

Q5-2

定期借家契約を締結しようと思います。賃貸借契約書のなかで「定期借家契約である」と記載していますので、別途、事前説明文書は交付しなくてもよいでしょうか。

A5-2

賃貸借契約書だけで別途説明文書を不要とした下級審裁判例もあります。しかし、契約書と別途書面を交付し、口頭でも慎重に説明しないと、トラブルになりがちです。

解説

1 事前説明文書とは

Q5-1の解説でも述べたとおり、貸主は、事前説明文書を交付する必要がある(法38条2項)。これは、借主が、契約の前に、契約の更新がないことについて明確な理解が得られるようにするための措置である。

2 賃貸借契約書の記載で足りるか

この点、事前説明文書の交付は「より丁寧で望ましい取扱い」としながら、「賃借人が、契約書において、当該賃貸借契約が定期建物賃貸借契約であり、更新がないことを具体的に認識していた場合」には、別途の書面交付は不要であったとした裁判例もある(東京地判平成19年11月29日判タ1275号206頁)。

しかしながら、法は、契約書と事前説明文書を条文上も区別し、また、契約の前に「あらかじめ」必要であるとしていることなどから、別途の書面交付を要求しているものとも考えられ、見解が分かれているところである。

貸主としては、トラブルを避けるためにも、契約書とは別途、事前説明文書を交付して契約の趣旨についてわかりやすく伝達したほうがよいであろう。また、書面の交付だけではなく、これについての説明も必要とされている。単に文書を郵送するだけでは、十分に説明したものとはいえない。

Q5-3

所有アパートで定期借家契約を締結したいのですが、なかなか借主が集まりません。私としては、家賃滞納などがなければ、長く住んでいてもいいかな、と思っています。「延長もあり得る」などと説明して借主を募集したいのですが、問題ないでしょうか。

A5-3

定期借家契約は、終了後も再契約をすることは可能です。ただし、契約前に、再契約について期待を抱かせることは、定期借家契約についての正確な理解を妨げかねないので注意が必要です。

解説

定期借家契約は更新がないものの、期間満了により

賃貸借が終了した後に、貸主と借主が協議の上、再契約を行うことは制限されていない。

ところで、一般に、借主側は居住継続についての期待が強いことから、定期借家契約の契約勧誘の際、とりわけ契約の媒介を行う仲介業者が、「延長や再契約もありうる」と強調して借主を誘引することがあり得る。

しかしながら、再契約を強調しすぎる（たとえば、再契約の予約を行ったり、「原則再契約します」などと説明することが考えられる。）ことによって、「更新がない」ことについての借主の理解を妨げたり、誤解を招くことは避けなければならない。このような場合は、法38条2項の説明が十分になされていないとして、更新排除の効果が認められないとも考えられる。

Q5-4

私は、現在、貸主として2年の定期借家契約を締結しています。もうすぐ終了時期の6か月前なのですが、借主は、期間終了後も1年くらいは住みたいと言っています。私としても、今のところ出ていってもらう必要性もありません。期間満了後に通知を出したとしても、将来、借主に確実に出ていってもらえるでしょうか。

A5-4

終了通知を遅らせることについては慎重になるべきです。期間満了後相当期間経過してから終了通知を出した場合には、当然に明渡しを求められないかもしれませんが、注意が必要です。

解説

1 法38条4項の通知の趣旨

法38条4項は、契約期間が1年以上である場合には、期間満了の1年前から6か月前までの間に、契約が終了する旨の通知を行うことを貸主に義務づけ、これを怠った場合には、借主保護の観点から、通知後6か月間は賃貸借終了を対抗することができないものとした。

2 期間満了後の通知の効果について

この通知が期間満了後になってしまった場合でも、法文上は通知期間満了までとは限られていないことなどから、通知後6か月経過すれば借主に終了を対抗することができるとも考えられる。他方で、貸主は更新排除特約上の権利を放棄したものととして、両者に普通建物賃貸借契約が成立するとの見解も有力である。

この争点について、東京地判平成21年3月19日判時2054号98頁は、原則として前者の説に立ったが、例外的に「期間満了後、賃貸人から何らの通知ないし異議もないまま、賃借人が建物を長期にわたって使用継続しているような場合には、黙示的に新たな普通建物賃貸借契約が締結されたものと解し、あるいは法の潜脱の趣旨が明らかな場合には、一般条項を適用するなどの方法で、統一的に対応するのが相当」とした。

よって、貸主が、恣意的に終了時期を調整するための方便として終了通知を遅らせる場合等は、明渡請求が認められない可能性が高い。

Q5-5

株式会社の法務担当者です。1年前に、会社を借主として、A市にあるアパート(延床面積は約180㎡で、合計3部屋に従業員3家族が住んでいます。)について3年間の定期借家契約により社宅として借りました。このたび支店統廃合のため同地を撤退することになったのですが、中途解約できるのでしょうか。契約書にはとくに中途解約ができないとは記載がないのですが。

A5-5

原則として、定期借家契約の中途解約は認められていません。また、借主が法人である場合には、法38条5項による法定中途解約もできません。このような事態を避けるためには、契約時に中途解約権を留保しておくか、個々の従業員に直接借主として貸主と契約をしてもらうことをおすすめします。

解説

定期借家契約を含む借家契約においては、両者の合意や契約書上解約権が留保されている場合をのぞいて、借主側から中途解約をすることは当然に認められているわけではない。

このうち、定期借家契約については、法38条5項は、床面積が200㎡未満の建物においては、「転勤、療養、親族の介護その他のやむを得ない事情により、建物の賃借人が建物を自己の生活の本拠として使用することが困難となったとき」に限り、借主から中途解約をすることができる旨定めているが、この条項は、個人借主の居住用の住居についての契約を前提としており、「自己の生活の本拠」を観念できない法人借主には適用はない。

<参考文献>

幾代・広中編「新版注釈民法(15)増補版」(有斐閣平成8年)903頁以下

稲本・澤野編「コンメンタル法第3版」(青林書院2010年)156頁以下

澤野順彦編「実務解説借地借家法」(青林書院2008年)79頁以下
