

平成26年4月17日

定期借家契約について

— 普通借家契約との違い、事業用・居住用の違い、中途解約、再契約その他、事例を踏まえて —

飯沼総合法律事務所
弁護士 児玉 譲

設 例 1. 〈定期借家契約等の締結〉

- (ア) A社は、以前、ビルを普通借家契約にて賃貸し、期間満了の際に明け渡してもらうために更新拒絶したところ、多額の立退料を支払わされた経験があったので、今後は二度とそのような事態とならずに賃貸していきたい。
- (イ) B社は、所有する旧耐震ビルを、数年後に耐震改修するまでの間、賃貸して稼働させたいと思っている。そのためには、耐震改修するときまでにテナントに明け渡しをしてもらう必要がある。
- (ウ) C社は、20年の事業用定期借地契約により敷地を借りてオフィスビルを建て長期の予定でビル賃貸をしたい。しかし、20年後の敷地利用の終了に伴い、ビルテナントとの間にトラブルが生じることだけは絶対に避けたい。

設 例 2. 〈定期借家契約の中途解約〉

- (ア) D社は、所有するビルのワンフロア（100 m²）を居住用に定期借家契約（期間 5 年）にて賃貸していたが、入居者は、契約から 3 年後に、会社をリストラされたことを理由として、中途解約の条項がないにも拘らず、解約の申し入れをしてきた。
- (イ) E社は、所有するビルのワンフロアを店舗用に定期借家契約（期間 10 年）にて賃貸していたが、入居者である会社は、契約から 3 年後に、事業縮小を理由として、中途解約の条項がないにも拘らず、解約の申し入れをしてきた。

設 例 3. 〈普通借家契約 ⇒ 定期借家契約への切り替え〉

- (ア) F社は、所有する建物を居住用に普通借家契約にて賃貸していたが、入居者に賃料を安くするからと説得したところ、了解がとれたので、これを合意解約して定期借家契約に切り替えをしたい。
- (イ) G社は、所有するビルのワンフロアをオフィス用に普通借家契約にて賃貸していたが、テナントに賃料を安くするからと説得したところ、了解がとれたので、これを合意解約して定期借家契約に切り替えをしたい。
- (ウ) H社は、所有する建物を居住用に普通借家契約にて賃貸していたが、期間満了により終了となった。しかし、入居者に賃料を安くするからと説得したところ、了解がとれたので、契約終了の1か月後に、新規に定期借家契約を締結したい。

設 例 4. 〈定期借家契約 ⇒ 定期借家契約 再契約〉

- (ア) I社は、所有するビルのワンフロアを店舗用に定期借家契約にて賃貸していたが、期間が満了した。しかし、優良テナントなので借り続けてほしいと思い、期間満了により終了する旨の通知をしないで、そのまま期間満了の後もテナントに使用させ従前の賃料を取り続けていた。
- (イ) J社は、所有するビルのワンフロアを店舗用に「定期借家契約」にて賃貸していた。契約書には、「本契約は、期間満了により終了し更新がない。」などの条項はあったが、「期間満了の前に双方から特段の通知がなければ再契約されたものとする。」との条項があった。そして、双方とも期間満了の前に何の通知をすることなく、期間満了の後もテナントは従前どおり使用を継続していた。

解説編

1. 定期借家契約 など

(1) 存在理由

普通借家契約の場合・・・期間の定めある場合、期間満了の1年ないし6か月前に更新拒絶／「正当事由」要する。
期間の定めなき場合、解約申入れ / 「正当事由」要する。

「正当事由」とは、賃貸人の自己使用の必要性その他、立退料の提供含む。→ 貸したら戻らない?!

↓↓

期間の満了（期限の到来）により賃貸借契約を終了させる契約制度が必要

[貸す契約をしたら、約束の期限に返還すべき!]

定期借家契約 と 期限付借家契約

(2) 定期借家契約について

利用ニーズ 居座られる不安あり。建替えや改装などの予定あり。当面の短期間貸したい。短期間ずつ様子を見ながら貸したい。等

要件

1. 書面による

2. 期間の定めがあること

c f 死亡の時まで、将来取り壊す時まで、等の不確定の期限ではだめ

3. 更新しない特約があること
4. 契約締結に先立ち、賃貸人から説明書面（期間満了により終了し更新がないことを明記）を交付して説明すること
仲介業者によるときは、重要事項説明書の他に必要。 また、仲介業者が代理人となる必要。

効 果

1. 期間満了により契約終了 → テナント明け渡し義務
2. 終了通知によるテナントへの対抗（後述）
3. 中途解約について居住用の場合例外的に許容（後述）
4. 賃料増減請求について借地借家法の制限の排除 ⇒ 賃料改定の特約を優先
ex 賃料自動改定特約「2年ごとに2%ずつ増額する」、とか「毎年3%ずつ増額する」など

普通借家契約なら、賃料の増減は経済事情の変動などを考慮すべきとされ、特約通りにはいかない。
定期借家契約なら、原則として特約（明確な基準であること要）通り認められる。

（3）期限付借家契約について

利用ニーズ

貸しビルの敷地を土地収用法や都市計画法などにより使用できなくなる場合のビル賃貸のケースや、
貸しビルの敷地を一般定期借地契約または事業用定期借地契約により借りている場合のビル賃貸のケース
将来土地利用の終了 ⇒ 建物取り壊して土地明け渡し ⇒ 普通借家契約であればビルテナントに解約申
入れ等する必要、しかし「正当事由」を主張される。

要件

1. 書面による・・・建物取り壊すべき事情も記載する
2. 建物取り壊すこととなる時に賃貸借契約が終了する特約があること

効果 特約で定めた時期の到来により契約終了 → テナントの明け渡し義務

2. 定期借家契約の中途解約

賃貸人の期間内の固定賃料収入の期待

- ア. 中途解約できるとの特約がある場合 ⇒ 解約できる。
ex テナント中途解約可／しかし保証金返還請求権は放棄 といった特約など
- イ. 中途解約できるとの特約がない場合 ⇒ 原則として解約できない。

例外として解約できる場合の要件

① 居住用の賃貸借・・・事業用建物併用住宅の場合も

② 床面積 200 m²未満

Q 賃借＝事業用建物併用住宅で全体 200 m²超、住宅部分 200 m²未満のときは??

③ 転勤、療養、親族の介護その他のやむを得ない事情で、テナントが生活の本拠として使用が困難となったとき

ex リストラによる失職なども

効果 中途解約できるとの特約がなくても解約できる。⇒ 解約申入れから1か月後に契約終了

賃借人に不利な特約は無効である。

ex 中途解約できるが、損害賠償、残存期間の賃料支払などペナルティ付きとしている場合

3. 定期借家契約への転換

良質な賃貸住宅等の供給の促進に関する特別措置法 附則第3条

「第5条の規定の施行（註 平成 12.3.1.）前にされた居住の用に供する建物の賃貸借の当事者が、その賃貸借を合意により終了させ、引き続き新たに同一の建物を目的とする賃貸借をする場合には、当分の間、改正後の借地借家法第38条（註 定期借家）の規定は、適用しない。」

立法趣旨 定期借家について知らない居住者を保護すること

ア. 事業用の場合

普通借家を合意解約 → 定期借家を締結 ・ ・ 有効

イ. 居住用の場合

平成 12. 3. 1. 前からの普通借家を合意解約 → 定期借家を締結
しかし、無効 → 普通借家としての効力のみ

Q それでは、以下の場合、定期借家として有効なのか??

平成 12. 3. 1. 前からの普通借家の期間満了による終了 → 定期借家を締結

平成 12. 3. 1. 以降の普通借家を合意解約、その他終了 → 定期借家を締結

普通借家が終了 → 他の建物について定期借家を締結

4. 定期借家契約の終了にともなう再契約

(1) 賃貸人の終了通知

期間満了の 1 年前から 6 か月前までの間、
「期間満了により契約が終了する」との通知



テナントに対抗できる (期間満了時に明け渡しを請求できる。)

なお、遅れたら、そのときから 6 か月後に明け渡しを請求できる。

(2) 再契約

双方の合意による新たな契約・・・その時勢での賃料など条件を新たに設定できる。

ア. 契約書に約定 「甲と乙とは、協議の上、本契約の期間の満了の日の翌日を始期とする新たな賃貸借契約（再契約）をすることができる。」

イ. 賃貸人の終了通知書にて申入れ

「なお、本物件については、本契約の期間の満了の日の翌日を始期とする新たな賃貸借契約を締結する意向があることを申し添えます。」

Q 期間満了に際して再契約をせずに、テナントに使用させ従前賃料を受け取り続けた場合
期間の定めのない普通借家契約となるおそれ → 解約に正当事由