

期間満了で明け渡し場合と継続する場合の対処

Q1 弊社は、所有するオフィスビルの各フロアを今後賃貸するにあたっては、期間満了となったら更新なしで直ちにテナントに明け渡しをいただくこととし、立退料の請求などされないよう

A1 定期借家契約を締結するべきでしょう。通常の借家契約(普通借家契約)ですと、期間満了の際に、合意で更新しなくても、テナントが建物を使用していれば法律上当然に更新(法定更新)されてしまいます。賃貸人サイドとしてこれを避けたいときは、法律上、期間満了の1年前から6ヵ月前までの間にテナントに対して更新拒絶の通知をしなければ

にしたいと思えます。しかし他方で、賃借を継続してほしい優良なテナントであれば、期間満了の後も賃貸を続けたいとも思っており、どうすればよいでしょうか。

ならず、また、それには「正当事由」のあることを要し、多くの場合多額の立退料の提供を余儀なくされます。また、法定更新後の場合についても、賃貸人は解約申請ができますが、これについても同様に「正当事由」が必要とされます。これに対して、定期借家契約は、期間の満了により契約は終了し、更新されることはない契約です。法定更新もなく、「正当事由」も

要求されず、立退料の負担義務も生じません。そのためには定期借家契約は、公正証書その他の書面により締結する必要があります。

①期間の定め、②契約は更新がなく、期間の満了により終了するとの定めを必要とします。それから、テナントに対して、契約締結にあたって事前に、契約は更新がなく期間の満了により終了することを記載した文書を交付してそのことを説明しなければなりません。説明書面をテナントに渡して説明し、テナントの受け取りをもらいます。定期借家契約書の締結にあたって、そのようにテナントに説明書面を渡して説明しておかないと定期借家契約とは認められず、普通借家契約と認められてしまうこととなります。そのときは、期間の満了前の更新拒絶や

解約申請にも正当事由を要することになります。

次に、定期借家契約は、前記の通り更新はされませんが、賃貸人は、賃借を継続してほしい優良テナントとは協議により契約の終了後に再契約をすることが可能です。定期借家契約書の中に、「当事者は協議により再契約することができ」との約定を入れる例も多く見られます。それは、あくまでも貸主と借主が、期間満了による終了の後に、改めて協議してそれが整えば、可能なのです。再契約の方法は、普通借家契約の方法でも、定期借家契約の方法でも、いずれでも可能です。定期借家契約の方法でいく限り、前記の通り、期間の定めや更新しない定めを必要とすることはもちろん、事前にテナントに説明書面の交付をもって説明をしないと、再契約は、普通借家契約

テナントから中途解約はできるのか

Q2 弊社は、5階建ての貸しビル一棟の各フロアをテナントに賃貸するにあたり、すべて定期借家契約にて次のように賃貸しました。
1階はA社に事業用として賃貸
2～5階の各フロア(約

100㎡)はそれぞれ個人B氏に居住用として賃貸
弊社としては、所定の契約期間中の賃料収入を予定している関係で中途解約されては困りますので、どのテナントとの契約にも、中途解約のことは全く定められておりません。しかし、契

A2 できるが、B氏の中途解約は法的に可能ですので、貴社は、B氏の解約には応じなければなりません。

定期借家契約の賃貸人としては、契約期間中の確実な賃料収入を計算に入れて契約をします。中途解約されてはなりません。もちろん定期借家契約に中途解約の定めをあえて設けている場合であれば、賃借人はこれにより中途解約できませんが(一)いつも貸主の損失防止のために借主に一定の損害金を支払わせる定めを置く例もあります(二)そうでない限りは、原則と

して中途解約はできません。しかし、借地借家法38条5項は、居住用の定期借家契約については、賃借する床面積が200㎡未満であれば、転勤、療養、親族の介護その他のやむを得ない事情により生活の本拠としての使用が困難となった場合は、賃借人は中途解約できるものと定めています。

そこで、本件では、居住用で借りているテナントB氏の場合、床面積が約100㎡ですから対象となりません。問題は、「転勤、療養、親族の介護その他のやむを得ない事情」ありといえるかですが、勤務先をリストラされた家賃が支払えない事情が

あれば、「その他のやむを得ない事情」ありといえる可能性があります。ですので、その場合はテナントB氏は、中途解約できます。

こうした場合、賃貸人としては、テナントの中途解約による損失をカバーするために、契約の中に、テナントの中途解約を認めない趣旨で、「賃借人Bが中途解約をする場合は、残存期間の賃料を支払う」とのペナルティ特約を設けたいところでしょう。しかしながら、そうした中途解約の制限の条項は、借地借家法38条5項に反し賃借人に不利な特約として無効となります(法38条6

項)。一方、事業用で賃借するA社としては、原則どおり、中途解約はできません。ただ、このようにA社が解約できない事態を放置しても、賃料不払いを起さずしては、却って貴社としても困ります。

この点、賃借人は、支払能力等の十分で賃借人が認める第三者に賃借権を譲渡できるとか、そうした第三者との賃貸借契約の成約の場合には、中途解約できる等の特約をする場合もあります。こうした特約があれば、これにより解決することになります。しかし、こうした特約がなくとも、貴社は、A社と善後策を協議することをも考えた方がよいでしょう。



飯沼総合法律事務所 (東京都中央区) 児玉 譲 弁護士

Profile
東京大学法学部卒業。
昭和62年第一東京弁護士会に弁護士登録。
飯沼総合法律事務所パートナー。
主たる業務分野は不動産取引関係の法務、企業法務、相続・遺言の法務著作権、知的所有権の法務など。

