

2016年からオンライン授業 国内外の有名大学に続々入学させる**角川ドワンゴ学園**の快挙

財界

ZAikai
a Japanese business biweekly

単身世帯向けの
資産管理などで強み
三井住友トラストHD
社長・高倉透の
「信託深掘り」戦略

春季特大号

2021 5/12

◎インタビュー
三菱UFJ銀行頭取
半沢 淳一
トラスコ中山社長
中山 哲也
アパホテル社長
元谷 美美子

海運を軸に航空貨物、陸運の総合物流はどう変わる？ 本誌主筆 村田博文
ポストコロナを見据えての
ESGストーリー
日本郵船・長澤仁志の
「打たれても出る杭になれ！」



表紙の人
日本郵船社長
長澤 仁志
撮影 齊田 勤

コロナ危機下の不動産経営

貸しビルの中途解約をめぐる

飯沼総合法律事務所パートナー・弁護士 児玉 譲



こだま・ゆずる
飯沼総合法律事務所パートナー。東京大学法学部卒業。1987年第一東京弁護士会登録。2005年～08年不動産ファンドAM会社社外取締役、07年～10年他の不動産ファンドAM会社社外委員、11年～債権管理回収会社取締役。

第3回 賃借人からの中途解約は可能？

〔貸しビル事業者Q〕弊社は、A社にオフィスビルのワンフロアを期間5年として賃貸していますが、契約書には賃借人から中途解約できるとの条項はありません。最近、A社は、「コロナ禍」でのテレワークによりフロアが過大となったなどとして中途解約を申入れてきました。弊社は、5年間の賃料収入を見込んでいます。どう考えればよいでしょうか。

〔弁護士A〕賃貸借契約が、いつの間にか更新され期限が明確でなくなったような場合（期間の定めのない賃貸借）は、賃借人は、解約申入れが可能です。しかし、貴社の契約のように

期間が5年と明確な場合（期間の定めがある賃貸借）は、契約書に賃借人から中途解約できる旨の条項があれば、賃借人は、期間の途中で解約申入れをして契約を終了させることができます。

では、貴社の契約のように、賃借人からの中途解約の条項がない場合は、賃借人は、期間の途中で解約申入れできるのでしようか。この点は、取引慣習として解約申入れができるの考え方もあります。

しかしながら、土地の賃貸借契約の例ですが、最高裁昭和48年10月12日判決は、賃貸借契約における期間の定めは、特段の

事情のない限り、賃貸人賃借人双方の利益のためにあるので、その場合に中途解約の定めがないときは、賃借人の中途解約の申入れは無効である旨判示しています。

つまり、賃貸借契約の期間の定めは、その間は使用収益できるといふ賃借人の利益のみならず、その間は賃料収入が見込まれるとの賃貸人の利益もあるもので、賃借人からの中途解約申入れが可能との定めがない以上賃借人からの中途解約は認められない、ということですが、

これは建物賃貸借にも当てはまるでしょう。東京地裁平成23年5月24日判決は、建物賃貸借

の事例で、期間の定めある賃貸借契約においては、当事者が期間内に解約する権利を留保し、あるいは期間内でも一定の要件の下で解除できる旨の合意をしているのであれば、一方的に期間内に解約申入れをすることはできないとし、賃借人による中途解約申入れは、賃貸借契約を終了させる効力がなく、契約は依然として存続している、と判示しています。

そこで、貴社は、A社の解約申入れを認めず、少なくとも新たな賃借人から賃料を取れるようになるまでは、A社に対して賃料請求をすることが法的には可能です。