

誰でも使える 定期借家



契約の
ポイントと
Q&A

定期借家推進協議会

ごあいさつ

平成12年(2000年)3月に「良質な賃貸住宅等の供給の促進に関する特別措置法」が施行され、定期借家制度が創設されましたが、当時、この新しい制度を宅建業者や貸主等向けに分かりやすく解説した書籍はほとんどありませんでした。

そこで、当協議会では、学識経験者や実務家、国土交通省による検討会(座長；吉田修平弁護士)の設置、検討を経て、平成18年3月に「これで使える定期借家住宅のスマート活用術」を発刊いたしました。同書は、宅建業者をはじめ貸主・借主にも定期借家制度を出来る限りわかりやすく、実務で「すぐに使える」ことをコンセプトに作られたものであり、個人のみならず、企業・団体などの研修会やセミナー等で広く利用される等ご好評いただき、定期借家制度の普及啓発に大きく貢献したと自負しております。

一方、定期借家制度の普及状況ですが、国や各種機関の調査でも明らかなように事業用建物や一戸建住宅については比較的活用されている反面、賃貸マンション・アパート等の居住用建物については、数%の普及率に止まっており、広く国民生活に定着したとまでは言えない状況です。

こうした現状を踏まえ、当協議会では、定期借家制度の普及啓発活動の一環として、装いを新たに定期借家の基本書として、本書を発刊することとなりました。

発刊に当たっては、「定期借家住宅のスマート活用術」の財産を活用しながら、「Q & A編」を現場対応の変化に即して見直した他、施行から17年経過し蓄積された裁判例を解説した「判例解説編」の新設、「活用事例編」への掲載事例の全面的な見直し等を行っております。

本書が、宅建業者、貸主、借主等の皆様の制度理解に貢献し、定期借家制度が広く普及していく一助となれば幸甚に存じます。

最後に、本書の内容を監修いただきました吉田修平弁護士、福井秀夫定借推進委員長をはじめ、ご協力いただきました関係各位にこの場を借りて御礼申し上げます。

平成29年10月

定期借家推進協議会
会 長 伊 藤 博

目次

定期借家契約の締結の流れ(チャート図)	1
---------------------	---

業務の流れ

1. はじめに(定期借家契約の締結の流れについて)	2
2. 契約の締結について	2
3. 契約期間中	3
4. 中途解約	4
5. 期間の満了による終了	4
6. 明渡し	4
7. 再契約について	5
8. 定期借家契約と普通借家契約の比較	5
9. 定期借家制度 まとめ	7
10. 定期借家契約と普通借家契約の比較表	8

Q&A編

1. 定期借家制度について	10
2. 契約期間に関するもの	14
3. 契約締結に関するもの	19
4. 賃料に関するもの	24
5. 中途解約に関するもの	27
6. 普通借家から定期借家への切替に関するもの	33
7. 居住用建物か事業用建物かの判断に関するもの	36
8. 契約の終了に関するもの	40
9. 再契約に関するもの	47

活用事例編

1. 資産を有効に活用	60
2. リスクヘッジのための活用	61
3. 問題解決のための活用	62
4. 将来に備えるための活用	63
5. 一歩進んだ活用	64

ワンポイント解説：存続期間の定めについて	66
ワンポイント解説：契約期間について考えてみる	68
ワンポイント解説：更新について	70
ワンポイント解説：賃料増減額請求権について	71

判例解説編

事例1 事前説明文書の形式	74
事例2 事前説明の相手方	76
事例3 事前説明の実施方法と内容	78
事例4 事前説明文書を作成交付して説明したことの証拠	80
事例5 契約書の記載文言の注意事項	82
事例6 賃料不改定特約と、これに矛盾する特約	84
事例7 賃料不改定条項と協議条項	86
事例8 通知期間経過後の終了通知の効力	88
事例9 終了通知を適切に行わなかった場合の法律関係	90
事例10 賃借人からの中途解約を禁止する特約の効力	92
事例11 借地借家法上無効な特約を推し進めた仲介業者の責任	94
事例12 定期借家契約と再契約条項	96

資料編

I 定期賃貸住宅標準契約書	100
II 良質な賃貸住宅等の供給の促進に関する特別措置法〔概要〕	118
III 良質な賃貸住宅等の供給の促進に関する特別措置法	120
IV 建設省建設経済局不動産課長通達	123
V 関連条文一覧	125
VI 不動産賃貸借に関する民法(債権法)改正案のポイント	127

定期借家契約の締結の流れ(チャート図)

I. 事前説明文書の交付・説明

- * 定期借家契約を締結するに当たり、貸主は借主に対し、「この賃貸借は更新がなく、期間の満了により終了する」旨を(契約書とは別に)書面を交付して説明する必要がある。(借地借家法第38条第2項)宅建業者が仲介する場合、この書面を貸主に代理して交付・説明することが多い。
- * 契約締結に当たり、宅建業者が仲介する場合は、宅建業者は宅地建物取引業法の規定に基づき、重要事項説明書において定期借家契約である旨を説明する義務がある。(宅地建物取引業法第35条)

II. 契約の締結

- * 定期借家契約は、必ず書面を作成する必要がある。(借地借家法第38条第1項)

III. 契約期間中

- * 借主からの中途解約
床面積が200㎡未満の居住用の建物については、借主が、転勤、療養、親族の介護等やむを得ない事情により、建物を生活の本拠として使用することが困難となった場合には、借主から中途解約の申入れをすることが可能であり、申入れの日から1ヶ月後に賃貸借契約が終了する。(借地借家法第38条第5項)

IV. 契約の終了

- * 定期借家契約の期間が1年以上の場合、貸主は借主に、期間満了の1年前から6ヶ月前までの間に、「期間満了により賃貸借契約が終了する」旨を通知する必要がある。(借地借家法第38条第4項)

VI. 再契約

再契約の場合、再度 I へ

- * 定期借家契約は、契約期間満了により確定的に契約が終了する(正当事由の有無は問われない)。契約期間が満了し、その物件を引き続き貸したい(借りたい)場合、定期借家契約では、貸主・借主が合意の上、再契約することになる(新たな契約が開始されるということになり、「更新」とは異なる)。

I. 事前説明文書の交付・説明

V. 明渡し

定期借家契約の締結の流れ

1. はじめに(定期借家契約の締結の流れについて)

ある住宅を定期借家契約を活用して第三者に賃貸しようとする場合に、業務はどのような流れをたどるのかについて、1 ページの定期借家契約の締結の流れについての図(以下「チャート図」といいます)に従って説明を加えます。

通常は、

①まず、物件の特徴などを確認し、どのようなニーズに応じてどのような借主に貸したらいのか、あるいは賃料・期間等の条件について、おおよその企画を立てることからはじまると考えられます。

②続いて、借主を募集した上で、契約の締結に至るのですが、当然、そこでは、定期借家権に特有の事前説明や契約書の作成等が問題となりますし、普通借家契約でも必要であるところの敷金の預りの問題や、原状の確認等の作業が必要となります。

③そして、契約関係が発生することになるのですが、契約の存続中にも賃料等がきちんと支払われているか等をチェックし、その借主と期間満了後再契約を結ぶか否かを貸主は判断することになると思われます。

④逆に、借主の方でも、何らかの理由で定期借家契約を途中で終了させ建物から退去したいと考えることがあるかもしれません。中途解約の問題です。

⑤そして、期間が満了すれば、定期借家契約は終了することになります。この場合も終了の1 年前から6 ヶ月前までの間に終了のための通知を行わなければなりません。

⑥そして、終了した場合には、借主は明渡しをしなければならなくなりますが、その場合に、任意で明渡しが行われればよいのですが、そうでないときは裁判等も必要となります。また、原状回復の問題、敷金の精算の問題が生じてくることは言うまでもありません。

⑦そして、再契約をする合意ができれば再度契約することになります。

以下、詳説します。

2. 契約の締結について

(1) 定期借家契約締結上の注意点

定期借家契約を締結するにあたっては、事前に文書でもって定期借家契約である旨を、貸主

自らが説明しなければならないこととされており、また、定期借家契約も公正証書等の書面をもってしなければならないこととされています。

以上の2点に反する定期借家契約は、普通借家契約と見なされてしまうことがあるので十分に注意をしなければなりません。仲介・管理の任にあたる者(以下「仲介管理業者」という)が貸主の代理人として定期借家契約を締結した際、これらの要件を満たさなければ普通借家契約として扱われてしまうことになるので、注意を要します。(「Q & A編」Q 8～Q12参照)

(2) 事前説明について

現行法においては、宅建業者が行う重要事項説明の他に、貸主自らが文書を交付した上で、締結される契約が定期借家契約である旨を、契約締結前に説明しなければならないこととされています。従って、貸主の代わりに事前説明を行う仲介管理業者は、①その点についての代理権を貸主から与えられた上で、②説明文書を作り、それを交付して、かつ口頭でも説明しなければなりません。

また、定期借家契約においては、契約書も作成しなければなりません。口頭での契約では普通借家契約となってしまうので、注意を要します。(「Q & A編」Q 8～Q10参照)

(3) 敷金の預け入れについて

定期借家契約においても、普通借家契約と同様に賃貸借契約から生ずる一切の債務(賃料の不払いや原状回復義務の未履行等)の担保として、一定の金額を契約の締結にあたり預け入れることが考えられます。このような金銭のことを、敷金または保証金と呼びます。

定期借家においても敷金が預け入れられること自体は問題ありません。

(4) その他

以上述べた点以外にも、通常の普通借家契約において行われる処理は、当然定期借家契約においても行われることになります。たとえば、鍵の授受、物件の引渡し、そして物件の原状の確認等です。

定期借家契約においても賃貸借契約が締結されたときの「原状」をきちんと把握しておくことが、当事者双方にとって重要な作業となります。

3. 契約期間中

定期借家契約においても、契約期間中に借主の賃料不払い等の債務不履行があれば、契約は解除されることになります。解除に至らないまでも(あるいは貸主の側がわざわざ解約をしなくとも)、賃料の支払いがしばしば遅れた等の事情があれば、定期借家においては、期間の満了時に再契約をしないという選択をすることになると思われます。即ち、契約期間中の種々の借主の他人への迷惑行為等は、再契約を行わない要素となるので、貸主においてはこれらの点のチェックをすることが重要なこととなります。(「Q & A編」Q17参照)

4. 中途解約(1 ページ「チャート図」Ⅲ)

居住用の建物において200m²未満のものについては、転勤や療養、親族の介護その他のやむを得ない事情により建物の借主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は、期間の途中で解約することが認められています。この場合には、借主からの一方的な意思表示により、1ヶ月の猶予期間をおいて契約を終了させることができます。この点については強行規定としての保護がされていますので、中途解約ができない旨を定めても(中途解約禁止の特約)、無効となってしまいます。(「Q & A 編」Q16～Q21及びワンポイント解説「存続期間の定めについて」参照)

5. 期間の満了による終了(1 ページ「チャート図」Ⅳ)

(1) 定期借家権は更新がないので、契約期間が満了すれば、終了することになります。(「更新について」参照)

(2) しかし、契約期間が1年以上の場合に終了させるためには、期間の満了により終了する1年前から6ヶ月前までの間に貸主が契約を終了させる旨の通知をしなくてはなりません。

この通知を忘れた場合は、貸主がその後通知をすれば、通知後6ヶ月が経過した時点で賃貸借契約は終了します。(「Q & A 編」Q29～Q35参照)

なお、再契約を行う予定の借主に対しても、貸主は終了の通知を出しておく必要があります。従って、そのような借主に対する場合は、終了の通知を出すと同時に、「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)を締結する意向がある」旨をも合わせて通知することになると思います。(「Q & A 編」Q37～Q38参照)

6. 明渡し(1 ページ「チャート図」Ⅴ)

(1) 明渡し

明渡しとは、借主が建物の占有を貸主に返すことですが、定期借家契約が期間の満了により終了し、再契約をしない場合には借主は建物の明渡しを行うことになります。借主が任意に明渡しを履行しない場合には、裁判により明渡しを求めることになります。

(2) 原状回復

定期借家でも原状回復が必要であり、その場合には国土交通省の「原状回復をめぐるトラブルとガイドライン」等が参考になると思われます。

(3) 敷金等の精算

そして、貸主は借主の側で負担しなければならない原状回復費用や賃料の不払い等を敷金から差し引いた上で、建物明渡し後、残金を借主に返還することになります。

7. 再契約について(1ページ「チャート図」Ⅵ)

(1) 合意による再契約

定期借家契約が契約期間の満了により終了しても、同一当事者間において同一建物に関し、引き続き定期借家契約を締結し利用をしていくことは可能です。建物を再度利用することについての合意のことを再契約と言います。再契約は何度でも行うことができますので、借主は長期間同一建物を利用することも可能となります。

普通借家契約と異なるのは、貸主側は正当事由の有無についての判定なしに再契約をしないという選択ができる点です。

もし再契約の合意ができなければ定期借家契約は再契約されませんので、そこで終了することになりますが、これが定期借家の特性なのです。

特約などにより「必ず再契約できる」とか、「再契約しない場合はペナルティを払う」などすることは、定期借家制度の趣旨に反するため避けるべきです。(「Q & A 編」Q36～Q39参照)

(2) 再契約の手続

同一当事者間で同一建物について再契約をする場合であっても、今まで述べたような契約締結時の一連の手続(たとえば事前説明)は必要になります。同じ当事者間であり、同じ建物間についてだからといって事前説明を怠ることは、許されませんので注意を要します。(「Q & A 編」Q40参照)

(3) 敷金及び原状回復について

それでは、再契約をする場合に、それ以前の契約の期間満了毎に、一旦、建物について敷金は清算し、内装等を撤去するという原状回復を行わなければならないのでしょうか。

この点については、「定期賃貸住宅標準契約書」(国交省住宅局策定)では、敷金の返還については、明渡しがあったものとして返還すること(なお、実際の運用においては精算後の敷金を再契約による敷金に充当するなどの取り扱いをすることなども考えられます)、原状回復については、再契約に係る賃貸借が終了する日までに行うこと、原契約の期間満了時点で原状回復債務が消滅するのではなく、再契約が終了した時点で履行すべきものであることが明記されています。(「Q & A 編」Q42～Q43参照)

8. 定期借家契約と普通借家契約の比較(8ページ比較表)

定期借家契約と普通借家契約とを比べると、8ページの比較表の記載のとおりとなります。以下、比較表に基づいて特徴的な点について説明を加えます。

(1) 定期借家契約の特徴

昭和16年以前には我が国の借家契約は期間の満了により終了することとされており、現在の正当事由がなければ終了しないという正当事由制度はありませんでしたが、昭和16年の借家法の改正により期間が満了しても正当事由がなければ終了しないこととなり、定期借家制度がで

きるまでは例外はありませんでした。

そして、平成12年3月に定期借家制度が創設されたのですが、普通借家制度にはないいくつかの要件が、定期借家制度には存在します。これらを、定期借家制度の特徴ということができると思います。

具体的に言えば、①普通借家契約は口頭契約でもよいのに対し(民法上の契約はすべて口頭契約でもよいというのが原則です。)、定期借家契約は書面による契約が必要とされています。②また、普通借家契約では、契約を締結する際に特段の説明をする義務等は貸主に課されておりませんが、定期借家においては書面を交付して定期借家である旨を説明しなければならないこととされています。③また、後述する中途解約についての制約も、定期借家権の特徴の一つということができると思います。④更に定期借家においては、賃料増減額請求権を排除する特約を定めることができ、たとえば「契約期間中は賃料を固定する」ことも可能となりました。(p.71 ワンポイント解説「賃料増減額請求権について」参照)

(2) 普通借家契約についての注意点

① 普通借家契約についても、定期借家制度が制定された時に改正がされ、従来は契約期間の上限は20年とされておりましたが、2000年3月1日以降に締結される普通借家契約の期限は無制限とされ、この点では定期借家契約と同じことになっています。

② 期間1年未満の契約は、普通借家契約においては「期間の定めのない契約」とされることになりますので、注意を要します。

「期間の定めのない契約」とは、貸主借主のいずれからでも、いつでも、自由に(特段の事由なく)、解約の申し入れを行うことができ、解約の申し入れがなされると民法上の猶予期間(建物については3ヶ月です。)を経過した後、契約が終了することになります。但し借地借家法により、貸主から行われる解約の申し入れについては、

(a) 6ヶ月の猶予期間が必要であること

(b) その解約申し入れについても正当事由が必要である

とされているのです。(p.66 ワンポイント解説「存続期間の定めについて」参照)

③ なお、普通借家制度においては、中途解約について自由に定めることができます。貸主からの中途解約が自由に行えないことは当然として、借主からの中途解約の申し入れについては、契約書において一定の猶予期間を設けまたは設けずに自由に定めることができ、当事者はその定めに従わなければなりません(たとえば、「借主からの中途解約は6ヶ月前に予告するか、または6ヶ月分の家賃を支払えば直ちに可能とする」などの定めです)。

これに対し、定期借家権の場合には、前述4記載のとおり借主からの中途解約を禁じても、一定の場合には解約することができ、その点は強行規定として保護されていることを注意しなければなりません。

《定期借家制度 まとめ》

1. 貸主(貸主から代理を受けた宅建業者等)は、契約書とは別に、契約の締結前に事前説明文書を借主に交付し説明しなければなりません。
2. 定期借家契約は、必ず書面で行わなければなりません(公正証書である必要はありません)。
3. 契約期間を必ず定めなければなりません(契約期間を定めなかったり、不確定期限を定めることはできません)。
4. 契約の「更新」がありません(期間満了によって終了し更新することはありません。ただし、再契約をすることは可能です)。
5. 定期借家では、立退料の支払いは不要です(立ち退きに係る正当事由が不要のため、正当事由を補完するための立退料の支払いは不要です)。
6. 定期借家では、賃料増減額請求権を排除することができます。
7. 定期借家では1年未満の契約期間を設定することができます(普通借家契約では、1年未満の契約期間を定めても期間の定めのない契約とみなされます)。
8. 200m²未満の広さの居住用建物は、法律の定める要件を満たせば、特約がなくても借主からの申し出により中途解約をすることができます。
9. 契約期間が1年以上である場合には、契約期間満了の1年前から6月前までの間に借主に対して定期借家契約が終了する旨の通知をしなければ、その終了を借主に対抗できません(ただし、貸主が通知期間経過後、借主に対してその旨を通知した場合は、その通知の日から6月を経過した後に契約が終了します)。

定期借家契約と普通借家契約の比較

	定期借家契約	普通借家契約
契約方法	①書面(公正証書等)による契約に限る。 ②「更新がなく、期間の満了により終了する」ことを契約書とは別に、あらかじめ書面を交付して説明しなければならない。	書面でも口頭でも可。(ただし、宅建業者の媒介等により契約を締結したときは、契約書が作成され交付されます)。
更新の有無	期間満了により終了し、更新はない(ただし、再契約は可能)。	原則として、「正当な事由」がない限り更新される。
契約期間の上限	無制限	2000年3月1日より前の契約 ……20年 2000年3月1日以降の契約 ……無制限
1年未満の契約	1年未満の契約も有効	期間の定めのない契約とみなされる。
賃料の増減	借賃増減請求権を排除できる。 (特約の定めに従う。)	事情が変更すれば、貸主と借主は賃料の額の増額や減額を請求できる。 ただし、一定の期間賃料を増額しない旨の特約がある場合には、その定めに従う。
期間満了による終了の場合の通知	貸主は、期間が満了する1年前から6ヶ月前までの間(通知期間)に、借主に対して、「期間満了により契約が終了する」ことを通知する必要がある。 *賃貸借期間が1年未満である場合には、この通知は必要ない。	
借主からの中途解約	①床面積200㎡未満の居住用建物で、転勤・療養・親族の介護その他のやむを得ない事情により、生活の本拠として使用することが困難となった借主からは、特約がなくても法律により中途解約ができる(解約の申し入れから1ヶ月の経過により終了する)。 ②①以外の場合は中途解約に関する特約があればその定めに従う。	中途解約に関する特約があればその定めに従う。
定期借家への切替		・平成12年3月より前の居住用建物賃貸借契約 ——切替できない。 ・事業用建物賃貸借契約 ——切替できる。

The background features a light gray circle in the upper left and a larger light gray circle in the lower right. A dark gray circle is positioned between them, overlapping both. A dotted line runs diagonally from the top right to the bottom left, passing through the dark gray circle. Another dotted line runs diagonally from the top left to the bottom right, intersecting the first one. A third dotted line runs diagonally from the top left to the bottom right, passing through the light gray circle in the lower right.

Q & A編

定期借家制度について

Q1

定期借家契約はなぜ必要なのですか。普通借家契約でも借家期間は明示されているはずですが。

A1

たしかに従来型の普通借家契約においても、契約でその期間を定めるのが普通です。しかし借地借家法第26条(建物賃貸借契約の更新)、あるいは借地借家法第27条(解約による建物賃貸借の終了)の規定があるため、借家契約期間の満了をもって借家契約を確定的に終了させることは実務上難しい状態にあります。加えて借地借家法第28条(建物賃貸借契約の更新拒絶等の要件)によって貸主が建物を返還してもらうには、正当事由(貸主がその建物を自己使用する理由等)が必要であり、さらにその場合でも、貸主は借主に対して財産上の給付(立退き料の支払い、又は、類似の代替家屋の提供)が要求される場合があります。

つまり、従来型普通借家契約において期間の定めがあっても、それにより確定的に契約が終了するわけではなく、借主が契約の終了を受け入れる場合以外は、更新することが原則となります。このことが、契約期間や収益の予測可能性を失わせて、良質な借家供給を阻害する要因となり、わが国の賃貸住宅市場を歪めています。ですから、期限がきたら借家契約は確定的に終了する、という「定期借家制度」が必要となるわけです。

▶▶▶ check! —————▶▶▶

借地借家法第38条 ①期間の定めがある建物の賃貸借をする場合においては、公正証書による等書面によって契約をするときに限り、第30条の規定にかかわらず、契約の更新がないこととする旨を定めることができる。この場合には、第29条第1項の規定を適用しない。

②前項の規定による建物の賃貸借をしようとするときは、建物の賃貸人は、あらかじめ、建物の賃借人に対し、同項の規定による建物の賃貸借は契約の更新がなく、期間の満了により当該建物の賃貸借は終了することについて、その旨を記載した書面を交付して説明しなければならない。

③建物の賃貸人が前項の規定による説明をしなかったときは、契約の更新がないこととする旨の定めは、無効とする。

④第1項の規定による建物の賃貸借において、期間が1年以上である場合には、建物の賃貸人は、期間の満了の1年前から6月前までの間(以下この項において「通知期間」という。)に建物の賃借人に対し期間の満了により建物の賃貸借が終了する旨の通知をしなければ、その終

了を建物の賃借人に對抗することができない。ただし、建物の賃貸人が通知期間の経過後建物の賃借人に対しその旨の通知をした場合においては、その通知の日から6月を経過した後は、この限りでない。

- ⑤第1項の規定による居住の用に供する建物の賃貸借(床面積(建物の一部分を賃貸借の目的とする場合にあっては、当該一部分の床面積)が200平方メートル未満の建物に係るものに限る。)において、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は、建物の賃借人は、建物の賃貸借の解約の申入れをすることができる。この場合においては、建物の賃貸借は、解約の申入れの日から1月を経過することによって終了する。
- ⑥前2項の規定に反する特約で建物の賃借人に不利なものは、無効とする。
- ⑦第32条の規定は、第1項の規定による建物の賃貸借において、借賃の改定に係る特約がある場合には、適用しない。

Q2

定期借家制度によって、貸し方・借り方にどのような変化がありますか。

A2

定期借家制度が創設されたことにより、従来型普通借家では難しかった多様な貸し方、借り方が可能となり、国民の資産である不動産の有効活用の幅が広がりました。貸主・借主双方にメリットがある定期借家制度の活用事例については本書60ページ以降、活用事例編をご参照ください。

Q3

定期借家制度は、居住用建物と事業用建物では法律上の違いはありますか。

A3

大きく2つの違いがあります。

1つ目は、借主からの中途解約権です。

床面積が200m²未満の居住用建物では、転勤・療養・親族の介護その他のやむを得ない事情により、生活の本拠として使用することが困難となった借主からは、特約がなくても法律により中途解約ができます(借地借家法第38条5項)。一方、事業用建物の場合には、中途解約に関する特約を設けることにより、中途解約ができることとなりますが、特約がなければ中途解約はできません。

2つ目は、普通借家から定期借家への切り替えです。

平成12年3月1日より前に締結された居住用建物についての普通借家契約の場合、当事者が合意しても、定期借家契約への切り替えができないこととなっています(「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)。他方、事業用建物の場合は、それよりも前に締結されたものであっても、原則どおり当事者の合意があれば、定期借家契約への切り替えができるということになります。

▶▶▶ check! —————▶▶▶

借地借家法第38条第5項(126ページ参照)

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(122ページ参照)

契約期間に関するもの

Q 4

貸主ですが、定期借家契約の場合は、契約期間が満了したら確実に明け渡してもらえるのでしょうか。

A 4

借地借家法では、いったん建物を貸すと契約期間が満了しても貸主に正当事由がなければ契約は更新され、借家関係が続くというのが原則でした。この制度は普通借家(正当事由借家)契約といわれるものです。

それに対して、平成11年の改正法で導入された定期借家制度は、この正当事由制度の適用がないという画期的な制度です。すなわち定期借家契約では、契約で定めた期間が満了したら、契約は更新されることはなく確定的に終了し、再契約しない限り借主は必ず明け渡さなければなりません。定期借家制度により、契約期間が満了したら確実に契約が終了することとなりました。

定期借家契約を締結するには、書面(公正証書が例示されていますが、公正証書でなくても書面であればよいのです)で契約しなければなりません。契約書には、一定の契約期間を定めることと、契約の更新がないこととする旨の特約を定めることが必要です。さらに契約締結の前に、貸主が借主に対して、定期借家契約である旨を記載した書面を交付して口頭で説明しなければなりません(事前説明義務。借地借家法第38条第2項)。借主が契約の更新がないことを十分に理解しないで契約を締結することがないようにするためです。もっともこの説明は貸主の代わりに仲介業者が、貸主の代理人として説明することは可能です。これらの要件を充たさないと普通借家契約を締結したことになってしまい、契約期間が満了しても確実に明け渡してもらうことはできません。正当事由は認められにくいのが現実ですし、たとえ認められても高額な立退料を支払わなければならない場合が多いのです。

定期借家契約を締結した場合でも、貸主は、期間満了の1年前から6か月前までの間に、借主に対して終了の通知をしなければなりません(契約期間が1年未満ならば通知不要なので、期間364日という契約期間が利用される場合もあります)。終了通知がなされたにもかかわらず、借主が期間満了後に明け渡さずに居住し続けたならば、不法占拠となります。借主が明け渡し of 要求に応じなければ、貸主としては建物明渡請求訴訟を提起して明け渡しという判決を得て強制執行するということになります。要するに借主が居座った場合には、法的手続きが必要になるということです。

Q5

建物を定期借家で貸す場合、何年ぐらい貸したらよいのか分かりません。契約時に期間を決めなければいけないのでしょうか。

A5

定期借家制度では、あらかじめ定められた期間(確定期限)を貸す賃貸借契約だけが認められています。契約期間が満了すると確定的に賃貸借契約が終了する契約形態です。従って契約時に貸主と借主の間で賃貸借契約について一定の期間を定めなければなりません。20年以上の長期でも、1年未満の短期でも、貸主と借主の合意があれば自由に決められます。通常は、2年契約が多いようです。

契約締結時に一定の期間を定めないと、定期借家契約と認められず、普通借家契約として法定更新(借地借家法第26条)や正当事由(借地借家法第28条)等の規定が適用されてしまいますから、注意が必要です。

また、契約期間終了後は、貸主、借主合意の上、再契約することが可能です。また再契約の契約期間も当初の契約期間に関係なく定めることができます。

もっとも、長期の契約期間を設定するとしても、床面積200㎡未満の居住用建物の場合には、借主に、転勤、療養、親族の介護などのやむを得ない事情があった場合に、1か月前の予告による借主からの中途解約は阻止できませんので、その点の注意は必要です(強行規定)。居住用であっても床面積200㎡以上の建物の場合には、借主からの中途解約の強行規定は適用されませんので、双方の合意によって長期の契約期間を設定して、長期的・安定的な家賃収入を得ることも可能です。なお、このような場合には、家賃改定の方法についても、あらかじめ合意して特約を結ぶことをお勧めします。(Q6、Q13を参照してください。)

▶▶▶ check! ▶▶▶

借地借家法第26条 ①建物の賃貸借について期間の定めがある場合において、当事者が期間の満了の1年前から6月前までの間に相手方に対して更新をしない旨の通知又は条件を変更しなければ更新をしない旨の通知をしなかったときは、従前の契約と同一の条件で契約を更新したものとみなす。ただし、その期間は、定めがないものとする。

②前項の通知をした場合であっても、建物の賃貸借の期間が満了した後建物の賃借人が使用を継続する場合において、建物の賃貸人が遅滞なく異議を述べなかったときも、同項と同様とする。

③建物の転貸借がされている場合においては、建物の転借人がする建物の使用の継続を建物の賃借人がする建物の使用の継続とみなして、建物の賃借人と賃貸人との間について前項の規定を適用する。

借地借家法第28条 建物の賃貸人による第26条第1項の通知又は建物の賃貸借の解約の申入れ

は、建物の賃貸人及び賃借人(転借人を含む。以下この条において同じ。)が建物の使用を必要とする事情のほか、建物の賃貸借に関する従前の経過、建物の利用状況及び建物の現況並びに建物の賃貸人が建物の明渡し条件として又は建物の明渡しと引換えに建物の賃借人に対して財産上の給付をする旨の申出をした場合におけるその申出を考慮して、正当の事由があると認められる場合でなければ、することができない。

Q6

長期的に安定した家賃収入を得たいので、一戸建ての住宅を30年契約で貸したいのですが、可能でしょうか。また、その場合にはどのような点に注意すればよいのでしょうか。

A6

従来の借地借家においては、民法により20年を超える長期の建物賃貸借契約は認められていませんでしたが、定期借家制度が創設された平成11年度の改正により、契約自由の原則及び借家契約の貸主保護の視点の下に、貸主と借主との双方が合意すれば20年を超える長期の契約も可能となりました。

例えば、契約期間30年という長期の定期借家契約をする場合には、次のような点に留意する必要があります。

①家賃改定のルールを双方で合意し、特約で決めておくことをお勧めします。その際、借地借家法第32条の適用がない旨を明記した上で、改定の変動率について、例えば、

イ) 固定資産税・都市計画税評価額

ロ) 相続税路線価(前面道路の路線価など)

ハ) 同一用途・同一市内地価公示などの平均値

ニ) 消費者物価指数

などを定めることが考えられます。

②床面積200m²未満の居住用建物の場合には、借主のやむを得ない事情による中途解約が可能であることに留意する必要があります。この場合、社会的信用の高い法人を借主とする、いわゆる借り上げ社宅とすることによって、中途解約リスクを軽減することもひとつの方法です。(Q18を参照してください。)

③床面積200m²以上の居住用建物の場合には、強行規定による借主からの中途解約はありませんが、借主からの中途解約権留保特約(民法618条)を設定した場合には、②と同様の問題が生じることに留意する必要があります。

▶▶▶ check! —————▶▶▶

借地借家法第32条 ①建物の借賃が、土地若しくは建物に対する租税その他の負担の増減により、土地若しくは建物の価格の上昇若しくは低下その他の経済事情の変動により、又は近傍同種の建物の借賃に比較して不相当となったときは、契約の条件にかかわらず、当事者は、将来に向かって建物の借賃の額の増減を請求することができる。ただし、一定の期間建物の借賃を増額しない旨の特約がある場合には、その定めに従う。

民法第618条 当事者が賃貸借の期間を定めた場合であっても、その一方又は双方がその期間内に解約をする権利を留保したときは、前条の規定を準用する。

Q7

「定期借家契約では、期限が来たら借家契約は確定的に終了する」ということですが、期間満了後引き続いて借りたいという場合はどうするのですか。

A7

まず、ご注意いただきたいのですが、定期借家契約では、期間満了をもって借家契約関係は終了するので、更新という概念はありません。したがって、引き続いて借りたいという場合は、再契約することとなります。ここが普通借家契約と違う重要なところです。

なお、従来型の普通借家契約においては、借家契約の期間が満了した際の更新には、法律の定めにより更新する法定更新と、当事者の話し合いで更新される合意更新の二つがあります。

法定更新とは、契約期間が満了しても、貸主に正当事由がない限り貸主は更新を拒絶できないので、仮に、更新契約を締結できなくても、法により普通借家契約が自動的に更新されることを指します。法定更新後の借家契約は、期間の定めなき借家契約となり、かつ契約条件は従前と同一条件とみなされます(借地借家法第26条)。

合意更新の場合は、合意条件を話し合って更新契約を締結するものですが、合意ができないまま期限が到来した場合は法定更新(この場合、従前と同一条件で期間の定めのない契約として更新される)となるおそれが生じますし、継続賃料抑制主義の下では改定家賃が市場家賃よりも低く抑えられるおそれもあります。

定期借家契約では、法定更新も合意更新もありません。すべて再契約となります。

▶▶▶ check! —————▶▶▶

借地借家法第26条(125ページ参照)

契約締結に関するもの

Q 8

事前説明をしていない定期借家契約はどうなるのですか。

A 8

貸主は借主に対し、定期借家契約をする前にあらかじめ、これから結ぶ契約は契約の更新がなく期間の満了により賃貸借は終了する旨を書面を交付して説明しなければなりません。

事前説明をしていないと、契約の更新がないこととする旨の定めは無効とされるので(借地借家法第38条3項)、その契約は普通借家契約となってしまう、法定更新(借地借家法第26条)、正当事由(借地借家法第28条)等の規定が適用されることになってしまいます。

借主が定期借家制度の内容を十分に理解しないで契約すると、契約の更新がないことを知らなかったなど、後で紛争になる恐れがありますので、貸主に事前の書面の交付による説明を義務付けたものです。

▶▶▶ check! —————▶▶▶

借地借家法第38条第3項(126ページ参照)

借地借家法第26条(125ページ参照)

借地借家法第28条(125ページ参照)

Q9

事前説明及び書面の交付を行った旨を証明するためにはどうすればよいでしょうか。

A9

事前説明文書の受領書として、「事前説明文書の交付を受け、説明を受けました」という趣旨の書面(事前説明文書のコピーに、「この書面を交付され、説明を受けました。」と記載したもの)に借主となる予定の人から署名捺印してもらっておいってください。

いつ事前説明を受けたかも重要なので、借主となる予定の人に日付欄も記入してもらった方がよいでしょう(定期借家契約の締結前であることが必要です)。

Q 10

事前説明文書を貸主に代わって宅建業者が説明・交付する場合、どのようにすべきでしょうか。

A 10

まず、第一に、重要なことは、事前説明文書を作成・交付して借主に説明する義務を負うのは、宅建業者ではなく貸主である、ということです。

したがって、宅建業者は、貸主から「貸主に代わって事前説明文書を交付して説明する」ことの代理権をもらう必要があります。

第二に、その上で、宅建業者は、事前説明文書を、①作成し、②借主に交付して、更に、③口頭できちんと事前説明を行わなければなりません。以上の全てを完全に行わないと普通借家になってしまいます(借地借家法第38条第3項)。その場合には、宅建業者は貸主から損害賠償請求される恐れが生ずるので、注意してください。

Q 11

定期借家の契約書は公正証書でなければならないのですか。

A 11

借地借家法第38条第1項は、「公正証書による等書面によって契約をするときに限り」と規定していますので、書面であれば公正証書でなくてもよいのです。

定期借家契約は、契約期間の満了により確定的に契約関係が終了しますから、口頭による契約を認めると、借主が契約内容を十分に理解しないまま契約をすることにより損害を被る恐れがあります。そこで、当事者の同意、特に、借主が定期借家であることを十分に認識し合意したことを明確にするために、書面による契約を義務付けたものです。

書面の中でも、当事者の意思の確認が最も厳重かつ確実に行われる公正証書が例示されていますが、上記の目的を達成すれば必ずしも公正証書である必要はありません。

▶▶▶ check! —————▶▶▶

借地借家法第38条第1項(126ページ参照)

Q 12

公正証書で定期借家契約書を作成する場合、それだけで明渡しの強制執行が可能でしょうか。

A 12

可能ではありません。公正証書により契約を締結すれば、直ちに強制執行が可能となるわけではありません。債務者側の強制執行を受けても構わない旨の認諾約款を設けた場合に限り強制執行が可能となります。しかも、可能となる強制執行は金銭執行(例えば、返済期限までにお金を返さないで、所有不動産を差し押さえて競売にかける等)であり、不動産の明渡執行はできません。

したがって、公正証書に認諾約款を設けたとしても、明渡しの強制執行を行うためには、貸主が別途明渡しの請求訴訟を提起し、勝訴判決を債務名義として明け渡しの強制執行をすることになります。

賃料に関するもの

Q 13

定期借家契約だと家賃は下げなければならないのでしょうか。

A 13

定期借家契約だからといって必ずしも家賃を下げなければならないわけではありません。ただし、契約期間の長短等、契約時の条件により、普通借家契約の家賃より値下げしないと成約に至らないこともあります。

逆に居住面積の広い良質な住宅ならばそれに見合った家賃設定も可能ですし、結局、需要供給の市場原理で決まることになります。要するに透明で公正な市場が構築されるということが期待されるのです。

最近の市場の動向を見ると、ほぼ同格の物件について定期借家契約と普通借家契約とを比べると、礼金などを含めた総体としての家賃は、リスクプレミアム相当分定期借家契約の方が安くなっているようです。

この傾向は、契約期間の長い一戸建ての場合には特に大きな差が表れています。このことは、契約期間の長い一戸建ての場合において、定期借家であれば多額の立ち退き料の支払いや継続家賃抑制主義などのリスクがなくなるため、特に定期借家契約と普通借家契約とのリスクプレミアムが大きくなるという市場原理が反映されているものと推察されます。

床面積200㎡未満の居住用建物の場合には、借主のやむを得ない事情による中途解約が強行規定により可能であることに伴う空室リスクは依然として残っていますが、仮に将来この強行規定が撤廃されて、空室リスクが借主からの中途解約権留保特約(民法618条)だけになれば、将来の収益見通しがより一層確実になるため、リスクプレミアムがもっと大きくなることが期待できます。

▶▶▶ check! —————▶▶▶

民法第618条(125ページ参照)

Q14

定期借家においても礼金、保証金は受領できるのですか。

A14

①「礼金」は、「敷金」とは異なり、契約終了時に返還されない一時金であり、通常、賃料の数カ月分程度が支払われます。「礼金」の授受は、更新が原則である普通借家(正当事由借家)契約における慣行であり、必ず支払われるものではありませんが、支払われるときは礼金が立ち退きの際のトラブルや金銭出費を事前に償う機能をもっていました。

定期借家契約においては、立退きの際に「立退料」を支払う必要がないので、「礼金」の授受の意味は小さくなりました。国土交通省住宅局策定の「定期賃貸住宅標準契約書」でも、「礼金」の記載欄はありません。

②「保証金」は、一般的には「敷金」と同じ意味で使われており、借主の賃料不払いなどの債務不履行に備えて貸主が預かっておく金銭です(預り金)。定期借家においても借主の賃料不払いなどの債務不履行は起こりうるのですから、一定額の保証金を預かっておくことは許されますし、合理的です。

③関西などでは、借主の入居時に「保証金」という名称の金銭を貸主に預け入れ、明渡し時において、借主の未精算の債務の有無にかかわらず、一定額は返還しないという慣習が行なわれています。この一定額が「敷引額」であり、実質的には上記①の礼金と同等の役割を果たしています(後払いの「礼金」ともいえるかも知れません)。また、借主に賃料の不払いなどの債務があれば、その分は保証金(性質は敷金)から差し引かれることになります。「敷引」も礼金と同様、貸主と借主の合意があれば定期借家契約においても行なうことが可能ですが、やはり定期借家契約においては、その実質的意義が小さくなりました。

Q 15

定期借家において、賃料増減額請求権を排除する特約をつける場合には、どのようにすべきでしょうか。

A 15

普通借家の場合と異なり、定期借家の場合、賃料増減請求権(借地借家法第32条)を排除することが可能です(借地借家法第38条7項)。このような特約を「借賃の改定に係る特約」といいます。

この特約が有効であるためには、賃料を客観的に定めるものであることが必要とされますので、例えば「賃料を当事者間の協議で定める」旨を定めるだけでは、単に賃料の決め方を定めたものにすぎず有効とはいえません。そこで、例えば「契約期間中は賃料の改定を行わないものとし、借地借家法第32条の適用は排除する」(賃料は具体的な金額で固定されますので、客観的に定めたことになります)などと定めることが考えられます。

▶▶▶ check!



借地借家法第32条(125ページ参照)

借地借家法第38条第7項(126ページ参照)

中途解約に関するもの

Q16

貸主ですが、自分が転勤から戻った場合など貸主が自ら住む必要が生じた場合には、貸主から中途解約をしてすぐ住めるようになるでしょうか。

A16

定期借家契約は、契約時に期間を定めている契約期間が確定した契約です(確定期限)。契約中に貸主の事情が変わったとしても契約期間内は貸主から契約を解約することはできません。それまでは、貸主はどこかの借家を借りて住んでもらうことになります。

しかし、借主が立ち退きを納得してくれれば、退去してもらうことは可能です(合意解除)。転勤の場合、転勤期間が予め分かっているとは限りません。会社の都合で転勤期間が短縮される場合もありますし、退職ということもありえます。

定期借家契約は、確定期限の借家契約ですので、「転勤からもどるまで」というような不確定期限の契約は認められないということに注意してください。そこで、契約期間を1年未満の短期にしておいて(例えば異動月に合わせて6か月にする等)、再契約を続けるという方法もあります。再契約の期間は最初の契約の期間と異なってもかまいません。

旧借地借家法第38条は、貸主が転勤などで一定期間後には戻って居住することができる規定として、「期限付建物賃貸借」を認めていました。しかしながら、旧借地借家法のこの規定は、確定期限であることを求めていたため、非常に使いにくい制度でした。一般的なサラリーマンにとっては、あらかじめ転勤期間が決まっているケースは極めて希だからです。

現行の新借地借家法第38条定期借家権も不確定期限の契約は認めておりませんが、短期の契約期間で再契約を何度か繰り返すことによって、期間の不確定な転勤などの場合にも家を貸しやすくしたものなのです。

Q17

定期借家契約を貸主から中途解約できるのはどのようなときですか。

A17

当事者の合意があれば借主からの中途解約権を留保する特約(民法618条)を結ぶことは可能ですが(Q19を参照してください)、貸主からの中途解約権を留保する特約は認められません。定期借家契約は、更新のない代わりに期間満了まで賃貸するのが貸主の義務だからです。期間満了までは、借主のための期限の利益は守られなければなりません。

ただし、借主が契約に定める義務に反した場合において、貸主が相当の期間を定めてその義務を果たすように催告したにもかかわらず、その期間内にその義務を果たさなかった場合には、契約期間の中途であっても、貸主は借主の債務不履行を理由として契約を解除することは可能です。

例えば、次のような場合が想定されます。

- ①賃料を支払わない場合
- ②共用部分の光熱費、清掃費などの共益費を支払わない場合
- ③借主の故意または過失によって生じた修繕費を支払わない場合
- ④居住のみを使用目的とするというような使用目的遵守義務を守らない場合
- ⑤その他契約書に規定する借主の義務を守らない場合

なお、このような契約解除は、定期借家契約の場合だけでなく、普通借家契約の場合にも可能です。

▶▶▶ check! —————▶▶▶

民法第618条(125ページ参照)

Q18

借主からの中途解約は可能でしょうか。

A18

(1) 定期借家だけでなく、普通借家においても、期間の定めのある契約においては、期間の途中で解約することを許す旨の特約がなければ期間中に解約できないのが原則です。しかし、特に定期借家においては、そのような特約がなくとも居住用の200㎡未満の建物(通常の借家はこれに該当します)の場合は、借主に転勤、療養、親族の介護その他のやむを得ない事情により、借りた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は、借主から1か月前に予告するか、すぐに出たい場合は1か月分の家賃相当額を支払うことにより、借主からの一方的な意思表示による中途解約が可能です(借地借家法第38条5項)。但し、借主が法人である場合には(社宅等のケース)、療養や親族の介護や、建物を生活の本拠として使うというような事態は、法人には想定できないので、實際上この条項の適用はない、と解されます。

(2) その他のやむを得ない事情とは、契約した時には予測が困難または不可能であり、その事情が発生すると、借主が生活の本拠として使用することが困難となるものであり、長期の海外留学・海外派遣や、勤務先企業の倒産・解雇による家賃支払いの困難、リストラ等で転職を余儀なくされて転居する場合も含まれます。また、主観的事情として、他の部屋で自殺・殺人があったとか、暴力団員が入室したことも含まれる可能性があります。この規定は強行規定ですので、契約書において借主からの中途解約を許す旨の特約を結んでいない場合でも、借主からの中途解約が認められます。もっとも「やむを得ない事情」が必ずしも明確でないため、実務では、借主が1か月前に予告すれば中途解約しう旨の特約を結んでいるケースが多く見られます。居住用の200㎡以上の建物の場合については、Q20を参照してください。

(3) なお、契約で借主に中途解約を認める特約を結んでいれば、借主からの一方的な意思表示による中途解約が可能であること、及び特約がなくとも、貸主と借主が合意すれば、期間の途中で解約すること(合意解約)も可能であることは、普通借家契約の場合と同じです。(民法618条、Q20を参照してください。)

▶▶▶ check!

借地借家法第38条第5項(126ページ参照)

民法第618条(125ページ参照)

Q 19

借主からの中途解約を特約することは必要なのですか。

A 19

床面積200m²未満の居住用定期借家ならば、転勤、療養、親族の介護その他のやむを得ない事情により、借主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は、借主は解約の申入れをすることができ、申入れの日から1か月の経過によって契約は終了します(借地借家法第38条第3項)。

しかし、このような1か月前の予告による解約権を留保する特約をしておけば「やむを得ない事情」を借主が立証しなくても、解約することができ(民法618条)、このような特約は借主に不利ではないので有効です(借地借家法第38条6項)。なお、上記のようなやむを得ない事情による中途解約の場合、特約で「1か月前」という予告期間を2か月にするなど伸ばすことは借主に不利になるので同条同項(強行規定)に反して無効となります。

床面積200m²以上の居住用定期借家の場合は、借主に上記のような強行規定としての中途解約権は認められません。これにより、将来の家賃収入が予測可能となり、不動産の証券化に寄与することになります。

現在、日本においても不動産投資信託(いわゆるJ-REIT)の人气が高まっており、10兆円以上の市場規模に成長してきています。当初は主として事業用のオフィス・ビルが投資対象となっていました。最近では大規模ショッピングセンターなどに加えて新築の良質な賃貸マンションも対象に組み入れられるようになってきました。これは、定期借家契約の場合には予測不能な多額な立ち退き料などのリスクがなくなったことに加えて、あまり多くはないでしょうが、床面積200m²以上の良質なマンションの場合には中途解約による空室リスクが少ないことなどが要因として考えられます。

ただ、貸主と借主の合意があれば、解約権留保特約(民法618条)をすることは可能です。それにより、借主は事情の変更があった場合に契約から離脱することが可能になります。

▶▶▶ check! —————▶▶▶

借地借家法第38条第3項(126ページ参照)

借地借家法第38条第6項(126ページ参照)

民法第618条(125ページ参照)

Q 20

居住用の床面積200m²以上の建物の定期借家契約を締結したいのですが、特約を設ければ、借主のほうから、3ヶ月の猶予期間を設けて解約する旨規定できるでしょうか。

A 20

期間の途中でも解約することができる旨の解約権留保特約(民法618条)をすれば可能です。床面積が200m²以上の建物ですから、借主と貸主が合意するならば、3か月の猶予期間でも特約すればよいのです(借地借家法第38条第5項及び同条第6項の反対解釈)。

なお、居住用の200m²未満の建物については、中途解約の特約がなくても転勤等のやむを得ない事情がある場合には、借主からの解約の申し入れにより1ヶ月を経過して終了することになっています(借地借家法第38条第5項)。そして、この規定は強行規定とされています(同条第6項)ので、転勤等の理由がある場合の猶予期間を3ヶ月にすることを特約で定めても無効となります。

▶▶▶ check!

民法第618条(125ページ参照)

借地借家法第38条第5項(126ページ参照)

借地借家法第38条第6項(126ページ参照)

Q 21

中途解約に関する損害賠償特約を結ぶことは可能でしょうか。

A 21

床面積200m²未満の居住用建物の賃貸借においては、中途解約を許す旨の特約がなくとも、転勤、療養、親族の介護その他のやむを得ない事情により、借主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は、1ヶ月前の予告で借主から解約できます(借地借家法第38条5項)。床面積200m²未満ということは、ほとんどの居住用の定期借家が該当しますが、それ以外の場合(事業用の定期借家や200m²以上の居住用借家の場合など)は、中途解約の特約を結ばなければ中途解約できません。

上記のような、やむを得ない事情がない場合も、定期借家における中途解約の特約については、普通借家における中途解約の場合と同様に、貸主と借主の双方が合意すれば、借主が家賃の数ヶ月分を賠償することにより中途解約をすることができる旨を定めることが可能です。

たとえば、3～6ヵ月前に予告をして中途解約ができるが、それに代えて3～6ヵ月分の賃料を借主が損害賠償することで、直ちに中途解約することができる等とするものです。これにより、貸主は、3～6ヵ月分の賃料を取得できますし、借主は直ちに他の場所に移ることができるようになりますので、双方にメリットが生じます。

▶▶▶ check!



借地借家法第38条第5項(126ページ参照)

普通借家から定期借家への切替に関するもの

Q 22

居住用の普通借家契約を合意解約して、定期借家契約に切り替えられないでしょうか。

A 22

「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条により、平成12年2月末日までに契約した居住用の普通借家契約については、貸主と借主が普通借家契約を合意解約しても定期借家契約を締結することは「当分の間」できません。すなわち、普通借家契約を定期借家契約に切り換えることはできないことになっています。事業用の物件を借りている事業者と異なり、一般の借主の場合は定期借家制度の内容を十分に理解しないまま普通借家契約を合意で解約し、定期借家契約を締結してしまうことが懸念されることから、借主が不利益を受けないように配慮されているのです。「当分の間」ということですが、定期借家制度が創設されてから既に相当の期間が経過しており、居住用物件の借主が定期借家の内容を十分に理解できる環境も整いつつあると考えられることから、定期借家制度の見直しの際には、制度の浸透具合や借主の意識などを十分に吟味したうえ、切り替えが認められるようにしてもらいたいものです。

なお、既存の借家契約が「期限付建物賃貸借」（旧借地借家法38条1項）であった場合には、それ自体が更新しない建物賃貸借ですから、定期借家契約への切り替えは可能です。

また、平成12年3月1日以後に契約した居住用の普通借家契約については、当事者の合意により定期借家契約への切り替えは可能です。

▶▶▶ check! —————▶▶▶

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条の規定の施行前にされた居住の用に供する建物の賃貸借(旧法第38条第1項の規定による賃貸借を除く。)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、第五条の規定による改正後の借地借家法第38条の規定は、適用しない。

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4条 国は、この法律の施行後4年を目途として、居住の用に供する建物の賃貸借の在り方について見直しを行うとともに、この法律の施行の状況について検討を加え、その結果に基づいて必要な措置を講ずるものとする。

Q 23

貸主が変更するオーナーチェンジの際、居住用の普通借家契約を定期借家契約に切り替えられるでしょうか。

A 23

貸主(建物所有者等)が変更することを一般的にオーナーチェンジと言いますが、貸主の契約上の地位はそのまま譲受人(新所有者)に移転します。従って、平成12年2月末日までに契約した居住用の普通借家の場合は、その普通借家契約を合意解約して定期借家に切り替えることはできません。(Q22参照)

なお、Q22のとおり、平成12年3月1日以後に契約した居住用の普通借家契約の場合は、切り替えが可能です。

Q 24

居住用のマンションの部屋を替えれば、普通借家から定期借家解約に切り替えられるのでしょうか。

A 24

平成12年2月末日までに契約した居住用の普通借家契約は、合意解約しても定期借家契約に切り替えることは当分の間禁止されていますが、「同一の建物を目的とする賃貸借をする場合」に限定されています(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)。

従って、マンションの部屋を替えれば、別の建物についての賃貸借ですから、同一の当事者間でも、新たに定期借家契約を結ぶことは可能ということになります。たとえば、マンションの201号室に住んでいた人々との間で、その部屋の普通借家契約を合意解約したうえで、503号室について新たに定期借家契約を結ぶというような場合です。

▶▶▶ check! —————▶▶▶

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

居住用建物か事業用建物かの判断に関するもの

Q 25

店舗付き住宅を定期借家で借りて生活の拠点としている場合は、居住用の建物を借りた場合にあたるのでしょうか、それとも事業用の建物を借りた場合にあたるのでしょうか。

A 25

「居住の用に供する建物」（借地借家法第38条第5項、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）とは、もっぱら事業の用に供する建物以外の建物のことであり、少しでも居住用の部分が含まれていれば、全てこれにあたることになります。従って、住居と店舗が併設されている店舗付き住宅（店舗併用住宅）も「居住の用に供する建物」に含まれます。すなわち店舗付き住宅は、事業用ではなく、居住用の建物にあたるということになります。

▶▶▶ check! —————▶▶▶

借地借家法第38条第5項(126ページ参照)

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(122ページ参照)

Q 26

借主が2階で寝起きしている店舗を20年前から貸していますが、定期借家に切り替えられるでしょうか。

A 26

Q25のとおり、もっぱら事業の用に供する建物以外の建物は、居住用の建物ということになります。2階で寝起きしていることから、店舗併用住宅に該当し、「居住の用に供する建物」ということになり、20年前、つまり平成12年2月より前から締結している普通借家契約を定期借家に切り替えることはできません。

Q 27

法人の寮として使用するための定期借家契約(法人借りの場合)は、事業用ですか。それとも居住用ですか。

A 27

借主が法人であっても、寮ということですから、従業員が居住するためのものであり、居住用と解釈されます。

Q 28

居住用建物のサブリース方式による定期借家契約は、居住用ですか。
それとも事業用ですか。

A 28

居住用建物については、①平成12年2月の定期借家権の施行日前からの賃貸借契約については定期借家への切替えが当分の間認められず(附則第3条)、②床面積が200m²未満のものについての定期借家契約では転勤や療養等の場合に借家人からの中途解約権が強行法的に保護されています(法第38条第5項、第6項)。

サブリース契約では、建物所有者と入居者であるエンドユーザーとの間に、事業者が借主兼転貸人として介在することになりますが、建物所有者と事業者との間の定期借家契約も事業者と入居者との間の転貸借(定期借家)契約も、何れも「居住用建物」についての契約なので、居住用ということになります。

ただし、上記②については、法人である事業者が借主である場合には、療養や親族の介護などの事態は生じないので、強行法規としての借主からの中途解約権は認められないことになると解されます。

なお、床面積についての200m²未満の要件については、それぞれの居住者の占有部分が200m²未満か否かによって判断されることになります。

▶▶▶ check! —————▶▶▶

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(122ページ参照)

借地借家法第38条第5項(126ページ参照)

借地借家法第38条第6項(126ページ参照)

契約の終了に関するもの

Q 29

借主が定期借家契約の終了通知を受け取ったことを、貸主としてはどうやって証明すればよいのですか。

A 29

原則として、貸主は終了通知を書面にして送付し、借主が終了通知を受領し了解した旨の返答を書面で返送してもらうようにすべきです。そのためには、「終了通知受領書」を貸主の方で作成し、返信用切手を貼付した返信用封筒とともに送付する方法が考えられます。ただし、終了通知は、借主に直接口頭で伝え、その場で終了通知受領書に記載してもらうということでもかまいません。

万が一、受領証が返送されなかったり、受領書記載拒否などがあった場合には、配達証明付き内容証明郵便で送付した方が良いでしょう。最初からこれらの手段によってもかまいません。郵便物の受け取り拒否があった場合には、口頭での通知によるしかないと思われます。

Q 30

終了通知は内容証明郵便等で送るべきでしょうか。

A 30

終了通知を期間満了の1年前から6か月前までに単に普通郵便により書面で送付しても、借主が終了通知の受領を否定した場合に、終了通知の存在を立証することは容易ではないので、そのような事態が予想される時や、受領書が返送されないときには、特定記録郵便や配達証明付き内容証明郵便で送付することが必要です。もっとも内容証明郵便の受領を嫌がる借主もいますので、直接口頭で伝え、「終了通知受領書」にサインしてもらうという方法もあります。

Q 31

契約期間が1年未満の定期借家は、いつ終了通知を出せばよいのですか。

A 31

期間が1年未満の場合は、ごく近い将来に期間が満了するので、借主としても契約終了は念頭にあるはずです。終了の通知により改めて注意を喚起しなければ借主が期間満了を失念する可能性は小さいため、法令上、終了通知は義務付けられていません。

Q 32

1年以上の契約期間を定めた定期借家において、終了通知を6ヵ月前に出していないのですがどうすればよいでしょうか。

A 32

貸主が期間満了の1年前から6か月前までの間に借主に終了の通知をすることを義務付け、これに違反した場合には借主に賃貸借の終了を対抗することができないこととされていますが、そのようにしたのは、借主に契約終了について注意を喚起し、再契約のための交渉や代替建物を探すための期間を最低6か月間確保することにあります。したがって、6か月前までに終了通知がなくても、その後貸主が通知し6か月の猶予期間を与えれば、借主の保護には十分ですから、通知期間の経過後であっても、貸主が終了通知をすれば通知の日から6か月を経過した後に契約を終了させることができます(借地借家法第38条4項)。

また、「対抗」できないだけで、定期借家契約は期間の満了により「終了」していますので、借主が自発的に期間の満了時に退出することは可能です。

▶▶▶ check! —————▶▶▶

借地借家法第38条第4項(126ページ参照)

Q 33

期間満了の際、貸主が再契約の意思のないことを明示したにもかかわらず、期間満了後、借主が退去せずに居座った場合、貸主はどう対処すればよいのでしょうか。

A 33

期間満了の1年前から6か月前までの間に終了通知をしたのに、期間が満了しても借主が退去しない場合は、貸主は建物明渡請求訴訟を提起することになります。しかし、借主は再契約をしていないので不法占拠者ということになりますから、これまでの「正当事由」が必要とされた普通借家のように借主、貸主の双方の事情や建物の老朽化などの期間満了以外の事情が考慮されることはありません。

Q 34

終了通知を6ヵ月前までに出さなかったのですが、借主が同意すれば、期間満了により定期借家契約を終了させることが可能でしょうか。

A 34

貸主が通知義務を怠った場合には、借主に契約終了に関する注意を喚起して、再契約のための交渉や代替建物を探すための期間を最低6か月間確保するために、貸主が賃貸借の終了を借主に對抗することができないとされています(借地借家法第38条第4項)。

しかし、これはあくまでも上記のように借主を保護するための規定です。借主が同意するのであれば、通知の有無に拘らず、当初の期間の満了により定期借家契約を終了させることは可能です。

ただし、借主が同意していたことを後日証明できるように、念のため「同意書」などをおいた方がよいでしょう。

▶▶▶ check!

借地借家法第38条第4項(126ページ参照)

Q 35

サブリースの原契約を定期借家契約で締結したのですが、期間満了で原契約が終了したとき、転借人を退去させることは可能でしょうか。

A 35

可能ですが、所定の手続が必要です。すなわち、原契約(建物の所有者とサブリース事業者との間の賃貸借契約)が定期借家契約であって、それが期間満了で終了するときは、建物の所有者である貸主がサブリース事業者である借主に対してその旨を通知しなければ、定期借家契約の終了を対抗することができません(借地借家法第38条第4項)。それにより原契約は終了し、エンドユーザーである転借人も転貸人から転貸借をしていることによって建物を占有できるという自らの地位の前提を失うことになるので、転借人は建物を退去しなければなりません。

なお、転貸人と転借人との間の契約も定期借家契約とし、原契約の期間満了前に終了することを原契約の条件として義務づけておけば、以上の処理はよりスムーズになり、トラブルの発生が防止されることになります。

▶▶▶ check! —————▶▶▶

借地借家法第38条第4項(126ページ参照)

再契約に関するもの

Q 36

「必ず再契約してもらえるのですか。」という借主からの質問にどう答えたらよいですか。

A 36

まず、回答の前提として「更新」と「再契約」を区別します。「更新」とは前の契約が終了すると同時に次の契約が前の契約と同一条件で効力を発生する場合のことを指します。これに対し、定期借家契約では「再契約」をすることができますが、「更新」はしません。「再契約」は前の契約の終了と同時に行わなくとも良いし、再契約の条件は前の契約と同一の条件でなくても良いという点が更新とは異なる点です。そして、契約終了時に、貸主と借主が話し合いの上、再契約するかしないかを合意により決定します。従って必ず再契約ができるとは限りません。

しかし、建物を貸している貸主は、建物を貸して賃料を得るというビジネスを行っているのですから、借主にはできるだけ長く建物を使ってもらい、長く賃料を払い続けてもらうことが利益になります。この点は定期借家契約でも何ら変わりません。

従って、問題のない借主であれば、通常、貸主は定期借家契約を何度でも再契約したいと考えます。借主の方でも、別のところへ移転したいという希望があれば契約の終了により移転すればよいのですが、そうでない場合は、貸主と合意できれば再契約をして建物を利用し続けられればよいのです。

ただし、市場賃料の動向により貸主と借主の間で再契約後の賃料につき合意できなかった場合や、建物の老朽化による建替えや再開発の問題が生じたとき等には再契約できない場合もあり、このことは、定期借家契約においては避けることができませんので、注意が必要です。

Q 37

定期借家契約において必ず再契約するという条項は入れられるのでしょうか。

A 37

定期借家契約は、契約の更新がない旨を定める契約ですから、契約書の中に「再契約終了時には必ず再契約をする」という再契約条項を入れることは、必ず再契約される、即ち更新される旨を定めることになりますので、適切ではありません。定期借家であることを否定する文言として、契約全体が普通借家契約と解されるリスクがあります。

ただし、契約書や借地借家法第38条第4項に規定する定期借家契約終了の旨の通知の中に、再契約の意向について「なお、本物件について、当事者の合意により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)を締結することは可能です」と記載することは構いません。

▶▶▶ check!



借地借家法第38条第4項(126ページ参照)

Q 38

再契約するときでも、現在の契約について終了通知を出す必要があるのでしょうか。

A 38

終了通知を出す必要があります。

定期借家契約は更新されることはありませんが、再契約することは可能です。再契約とは、貸主と借主が、前の契約が終了した後に同一建物につき、再度、定期借家契約を締結することをいいます。貸主に建物を使用する必要が生じたり、あるいは借主が契約を守らないなどの問題がない場合には、貸主にとっては借主に建物を貸すことで利益を得ているのですから、できるだけ長く貸したいと思うのは当然であり、定期借家契約においても、再契約をくり返していくことが考えられます。

そして、再契約をしたいと考えている場合でも、その後の再契約の条件(賃料や期間等)について、貸主と借主が合意に至らない場合もあり得ますので、そのような場合に備えて終了通知はきちんと出しておいた方がよいのです。

Q 39

定期借家契約の存続中に、終了後再契約を行う旨を口頭で合意したため、終了通知をあえて出さなかったのですが、期間満了後再契約を締結した場合、終了通知を出したものとみなしてよいのですか。

A 39

(1) まず再契約を行う場合であっても、第1契約(最初の契約)の終了が前提となりますので、第1契約の終了通知を出すべきです(Q38参照)。

それでは、第1契約の終了に際し、貸主が借主に対して終了の通知を出さなかった場合はどうなるのでしょうか。

この場合は、貸主は借主に対し、定期借家契約の終了を「対抗することができない」とされています。この趣旨は、定期借家契約が終了する旨を突然言われて、転居先を見つけることができなくなる恐れから借主を守るためです。そのため、終了の1年前から6ヶ月前までに終了する旨の通知をすることとされています(ただし、1年未満の期間の定期借家契約では終了通知は不要です)。

このように終了の通知は借主保護のための規定ですから、仮に終了通知がなかったとしても、借主の側で別のところに転居したいという要望があれば、期間の満了により定期借家契約は終了しているのですから、そのまま退去してもいいし、転居先が見つかっていないのであれば、終了通知がなかったことを理由に定期借家契約が終了していない旨を貸主に主張することができるのです。これが「対抗できない」という趣旨です。

(2) ところで、「再契約をしてしまったので結果的に終了通知を出さなかった場合はどうか」ということですが、前述したように、終了通知は借主保護のための規定であり、借主は転居先を探す必要もなく、再契約をしてそのまま居住し続けているわけですから、その後再契約をした場合はあらためて第1契約についての終了の通知を出す必要はないということになります。

(3) ただし、第1契約の存続中に口頭で将来再契約を行う旨を合意したからといって、終了の通知を出さないことが正しい形というわけではありません(Q38を参照して下さい)。

再契約は定期借家契約の要件を具備して初めて効力を生ずるのですから(事前説明義務や公正証書などの文書にする必要があります。)、口頭で将来再契約をする旨を合意しただけでは、その後再契約ができないことになってしまうこともあり得ます。

従って、本件のような場合でも、第1契約の終了の際に当たっては、やはりきちんと終了通知を出しておくべきだったと思われます。

Q 40

再契約のときも重要事項の説明や貸主の事前説明をしなければならないのですか。

A 40

再契約は新たな契約ですから、その仲介を行う宅建業者は、再契約の締結に際して、宅地建物取引業法に基づき重要事項説明をしなければなりません。また、再契約の場合には貸主の事前説明義務を省略してもよいという法律の規定はありませんので、再契約の場合であっても、貸主は書面を交付した上で、再契約の内容について事前説明を行わなければなりません。

以上の二つの義務は、法律上の根拠と主体が異なりますので、いずれか一つがあれば足りるということではありません。両方とも行なう必要があります。

なお、再契約は、更新ではなく新たな契約ですので、再契約を仲介した宅建業者は、新規の契約同様に媒介報酬を請求することができます。

Q 41

再契約の手続きに借主が応じてくれないときにはどのように対応すべきですか。

A 41

借主が、全く再契約の意思表示をしなかった場合と、借主が、一旦再契約の意思表示をしたが、その後、再契約の手続きに応じてくれない場合とがあると思います。

しかし、いずれの場合も借主に再契約を強制する方法はありません。

一旦、再契約したい旨の意思表示をした場合であっても、定期借家契約では契約書の作成が義務付けられていますから、書面を作成しない限り定期借家の再契約とはなりません。借主は、期間満了後は不法占拠者として退去しなければなりません。

借主に対し、上記のことをきちんと説明して再契約の手続きに応じてくれるように説得するしかないものと思われます。

Q 42

再契約をする場合に原状回復について注意することはありますか。

A 42

再契約をした場合は、再契約期間の満了により契約が終了し、その後は、更に再契約をしない状態になってから実際に原状回復をして建物を明け渡すことになります。再契約により居住が継続しているので、最初の契約の終了時に明渡義務・原状回復義務を履行させることは適当ではないからです。

再契約が終了した場合(更に再契約をする場合は、最終的に定期借家契約が終了する場合)に、建物の明渡義務と当初の契約からの全契約期間を通じての原状回復義務を履行することになります。

敷金の返還についてはQ43を参照して下さい。

Q 43

再契約の際、敷金の精算をしなくてはならないのでしょうか。

A 43

敷金は、賃料の不払い、その他の賃貸借契約にまつわる借主の一切の債務不履行を担保するために借主から貸主に預け入れられ、賃貸借契約の終了後、借主の支払うべき債務を精算し、残額があれば貸主から借主に返還されるという性格で授受される金銭です。

敷金の返還については、判例は、敷金返還請求権は建物の明渡時に発生するとしていますので、契約の終了後、建物を明渡した後に精算の上敷金を返還するのが原則です。

再契約をした場合は、再契約も終了して建物を明渡した後に精算するのが本来の形かも知れません。しかし、たとえば、敷金の額が賃料と連動しているような場合(例：敷金を賃料の3か月分とするとの定めがある場合)に、第1契約(最初の契約)の終了後、再契約を結ぶに際し、賃料を下げたようなときには(例：1万円減額)、その差額(例：1万円×3か月＝3万円)を貸主は借主に返す必要が生ずる可能性があります。

そこで、「定期賃貸住宅標準契約書」(国土交通省住宅局策定)では、本契約終了時に精算し返還する旨を規定しています(17条2項)。家賃不払いの場合等の精算も考えられますが、家賃の支払いが滞っているような不誠実な借主とは再契約がなされないのが通常と思われます。

ところで、精算後に返還すべき敷金は、再契約された場合は再契約の敷金に充当されることになると思われます。

従って、賃料にも変動がなく、敷金の精算も必要がない状態で再契約をした場合には、預け入れられた敷金は、そのままということになります。即ち、実際に一旦敷金を返還し、また預け入れるということを行う必要はありません。

▶▶▶ check! —————▶▶▶

定期賃貸住宅標準契約書第17条第2項 再契約をした場合においては、居住が継続することを考えると、本契約が終了するとしても明渡し義務・原状回復義務を履行させることは適当ではないため、第11条の規定を適用しないこととしている。

Q 44

再契約時に更新料は受領できないのですか。

A 44

東京などにおいては、普通借家契約の場合に、期間が満了し更新契約を行う際に、賃料の1か月分程度を借主が貸主に支払うという慣行があり、その金員のことを「更新料」と呼んでいます。

更新料の授受の目的のひとつとして、更新契約を結ぶことにより、その後の契約期間中は明渡し等の請求を受けないで済むという安心感の対価としての意味がありました。

更新契約を結ばない場合には、普通借家契約では法定更新されることになり、その場合は「期間の定めのない契約」になってしまい、貸主からいつでも解約の申し入れを受けるという弱い地位に借主は立たされることとなりますが、更新契約を行えば、このような不安定な地位から免れることができるということです。

ところで、定期借家契約においては、更新はありませんが再契約をすることができます(更新と再契約の違いについてはQ36参照)。

このように、定期借家契約においては更新ということはありませんので、東京などにおいて慣行として存在した更新料の授受もなされないのが原則だと思います。

ただし、更新料は、賃料の一部の後払いまたは前払い的な性格も有しています。定期借家の現場においても、更新料ではないが「再契約料」などと称して、従来の更新料と同様の賃料の1か月分程度の金額を、借主が貸主に支払う例もあるようです。契約自由の原則の下で、このような金銭の授受を無効とすることはできないと思います。

Q 45

再契約の特約を盛り込みたいのですが、その際、礼金についても盛り込めますか。

A 45

(1) まず、再契約の特約とは、定期借家契約を締結する際に、定期借家契約が終了しても再度契約をする(再契約する)旨を予め特約として付記することをいいます。

借主にとっては、必ず再契約をされるということで好ましいといえそうですが、定期借家制度の本来の趣旨からすれば、このような特約を付することは必ずしも妥当とは言えません。なぜならば、定期借家契約は、貸主と借主はあくまで対等であり、再契約をする時点であらためて合意をすることにより、その後その建物をどのように利用するかを決めていこうとするものです。これにより貸主は、修繕等のリニューアルの時期、タイミングを逸することがなくなり、また再契約時の市場賃料に合わせて賃料を定めることにより、従来のように普通借家において継続賃料が市場賃料から余りにも乖離してしまうことを避けることができるようになったのです。そこで、再契約の特約を付することは、これらの定期借家の本来のメリットを貸主から奪うことになるため、必ずしも妥当なものではないのです。とくに、「必ず解約する。」との定めは、定期借家ではなく普通借家と解される恐れもありますので注意を要します(Q37参照)。

さらに、このような特約を付していても、貸主側に契約の時点で予測をしていなかったような、たとえば自分や自分の子供が突然その建物を使用しなければいけない事情や、再開発の必要等が生ずることがあり得ると思います。そのような場合に、特約はしていたがやはり再契約はできないということになりますと、借主側からは「特約違反である」との主張がなされることになり、そこであらたな紛争を生ずることになる恐れが強いと思われます。

従って、再契約についての特約は盛り込むべきではないということになります。(以上については、更にQ37を参照して下さい)。

(2) また、礼金についてですが、上記のように再契約の特約自体が必ずしも妥当ではないと考えられますので、再契約の特約に更に、「礼金」の事項を盛り込むことも妥当ではないということになります。

なお、「礼金」という言葉がありますが、通常は借家契約の開始時に授受される一時金銭です(Q14を参照して下さい)。再契約時に授受する金銭ということであれば、従来の普通借家でいう更新料的なものにあたります。更新料の考え方・処理についてはQ44を参照して下さい。

Q 46

再契約時に媒介報酬を取ることができますか。

A 46

媒介報酬を取ることは可能です。再契約は更新ではなく新たな契約だからです。

再契約に関与した宅建業者は、新規の契約同様に媒介報酬を得ることができるのです。

なお、当然のことですが、新規の契約の媒介をするということは、新規の契約の際と同じ手続をあらためて行う義務があるということです。

再契約は新たな契約なので、貸主はあらためて文書を交付して事前説明をしなければなりませんし、仲介業者も重要事項説明をあらためて行わなければなりません。そして、あらためて定期借家契約を書面にして締結しなければなりません。

これらのことを仲介業者はきちんと行わなければなりません。だからこそ、あらためて媒介報酬を得ることもできるのです。

Q 47

家賃債務保証会社を使っているケースで、再契約をする場合に注意することはありますか。

A 47

借家契約を締結する場合に、賃料の不払いや原状回復義務の不履行等の債務を借主が履行しなかった場合に備えて、貸主は借主以外に借主の債務を連帯して保証する連帯保証人を要求することがあります。

しかし、誰でもが簡単に連帯保証人を依頼することができるとは限りません。友人・知人・親戚等に連帯保証人にふさわしい人がいるとは限りませんし、仮にいたとしてもなかなか頼みにくいというのが実状です。

そこで最近、借主の賃料不払いの債務不履行があった場合には、賃料の支払いを借主に代わって保証する仕組みが普及しつつあります。これを行っているのが家賃債務保証会社です。

家賃債務保証会社は、①借主との間で、一定の場合に家賃の支払いを借主に代わって行うが、一定の手数料を貰う旨の契約をし、②また貸主との間で、借主の家賃の支払いを保証する旨の契約を結ぶことになります。

ところで、再契約とは定期借家契約が終了した場合、同一当事者間で同一建物について引き続き建物の使用を可能とするような定期借家契約を再度結ぶことを指します(Q36参照)。そこで、家賃債務保証会社を使っている場合でも、再契約ごとにあらためて上記のような家賃債務保証についての契約を、貸主、借主、家賃保証会社の間で、それぞれ締結する必要があります。

そこで、家賃債務保証会社を使っている場合に、当初の契約から長期間経過後再契約をするような場合に、家賃債務保証会社の状況が当初の契約の時点と変わっている可能性があります。従って、再契約をする時点で家賃債務保証会社を使用する場合には、その時点の家賃債務保証会社の経営状態、財務内容等をきちんと調査しておく必要があるということになります。

The background features a minimalist abstract design. It includes a large light gray circle in the upper left, a smaller dark gray circle overlapping its right edge, and a large light gray circle in the lower right with a white circle inside it. Several dotted lines in different orientations crisscross the page, some passing through the circles.

活用事例編

1. 資産を有効に活用

(1) 建て替えを計画しているアパート・マンションの空室を貸したい

建て替えを計画しているアパート・マンションでは、新規で入居募集を停止し、全ての入居者が退去するのを待つことになります。一部の入居者が退去を拒否し、居座られた場合には、建て替えまでに長期間を要することもあります。

定期借家なら、入居者が立ち退くまでの期間、他の空き室を有効に活用することができます。

(2) 転勤の間の留守宅を貸したい

転勤の間の数年間、使用しない持ち家を貸し出すいわゆるリロケーションでも定期借家を活用すればスムーズです。

定期借家なら、転勤の間の留守宅を一定期間に限定して貸し出すことができます。

(3) 売却予定の持ち家を短期で貸したい

売却の予定はあるが、慌てて売却するつもりがない(条件に合った買主をじっくり探したい)という持ち家住宅も、定期借家なら、売却までの一定期間に限って貸し出すことができます。

(4) 別荘・セカンドハウスの未使用期間を短期で貸したい

別荘やセカンドハウスの未使用期間でも、定期借家により期間限定で貸し出すことができます。

(5) 相続した空き家を貸し出したい

相続した空き家には仏壇等の家財も残されていることがあり、愛着があってもなかなか売却に踏み切れないものです。一方、空き家を賃貸に出すにも普通借家では返してもらえない不安があり躊躇する向きもあります。定期借家なら一定期間に限って貸し出すことができるので、相続した空き家から収益を得ることも可能です。

2. リスクヘッジのための活用

(1) 良好な居住環境を保ちたい

賃貸住宅の経営には、家賃滞納や居住ルールを守らない借主の存在等のリスクがどうしてもつきまといまふ。定期借家では、家賃滞納や契約を守らない借主とは再契約をしないことで、良好な居住環境を保つことができます。

(2) 住宅を借りにくい方に貸す

高齢者、体の不自由な方、母子家庭、生活保護を受けている方など、住宅を借りにくい方(住宅要配慮者)への賃貸でも、定期借家ならリスクを考慮しながら貸し出すことができます。

(3) 外国人向け賃貸住宅として貸す

生活習慣の違い等により連帯保証人を付けにくい外国人の借主にも、定期借家が有効です。

3. 問題解決のための活用

(1) 再開発で共同化を促進したい

都心部の木造住宅の密集地域では、防災面でも土地の有効活用の面でも、不燃化、共同化が求められますが、共同化に向けた話し合いを進め、せっかく合意ができて、アパートや借家等が多いと建て替え等の実行時期を合わせるのが大変です。

定期借家を活用すれば、契約の終期を調整できますので、普通借家契約に比べて再開発における共同化がスムーズになる可能性が高まります。

(2) 高齢者世帯の一戸建から住み替えたい

子供が独立し、広すぎる自宅を持て余している高齢者世帯でも、自宅を売却せずに一定期間貸し出し、自分たちは交通の便が良い賃貸住宅に住み替える、といったことも比較的スムーズにできます。

(一社)移住住みかえ支援機構(JTI)が実施する「マイホーム借上げ制度」は、定期借家制度を活用し、シニアの皆さま(50歳以上)のマイホームを借上げて転貸し、安定した賃料収入を保証するものです。これにより自宅を売却することなく、住みかえや老後の資金として活用することができます(ホームページ <https://www.jt-i.jp/index.html>)。

(3) 自宅の建て直し・移転中の仮住まい先として貸す

自宅の建て直しや移転中の短い期間、仮住まい先を探している方にとっても定期借家が有効です。建て直しや移転の間の短期間に限定して貸し出すことができます。

4. 将来に備えるための活用

(1) 大規模修繕、居室の改修等をスムーズに進めたい

アパートを長期にわたって安定的に経営するためには、定期的な改修等が不可欠ですが、入居者がいる状態では居室内の改修等が思い通り進まないことがあります。

定期借家なら、契約期間を調整し、期間満了時期をそろえることができますので、大規模修繕や定期改修等をスムーズに進めることができます。

(2) 近い将来、親族(子供等)が住む予定の持ち家を貸したい

現状は空き家ですが、近い将来、親族(子供等)が住む予定となっている持ち家でも、定期借家なら契約期間を自由に調整できるなど、柔軟な貸し方に対応できます。

(3) 売却を控えた社宅を貸し出したい

法人が所有する寮や社宅などでは、住んでいる従業員を一斉に強制的に追い出すわけにもいかず、全員が移転するまで時間がかかることが多いようです。定期借家を活用すれば、全員が移転するまでの一定期間、外部に賃貸できれば収益を生み出すことも可能です。

5. 一歩進んだ活用

(1) マンスリーマンションとして貸し出したい

賃貸マンションを月単位で貸し出す、いわゆるマンスリーマンションでも、定期借家が有効です。普通借家では1年未満の契約期間を定めても期間の定めのない契約とみなされてしまいますが、定期借家なら1年未満の契約を定めることも可能です。

(2) 学生向けに一定期間貸し出したい

学生向けに、例えば大学卒業までの4年間に限って貸し出すことも定期借家なら可能です。また、退去時期があらかじめ予測できるため、次の入居募集を早めに開始することができるというメリットもあります。

(3) 中古住宅の購入前お試し入居をしたい

中古住宅の購入者は、その住宅に雨漏りや水回りのトラブル等がないか、周辺の環境に問題がないか等、不安になるものです。購入前にその住宅を短期で借りて不安を取り除いてから購入する、いわゆる「お試し入居」といった方法も、定期借家を活用すれば柔軟に対応できます。

(4) ペット可住宅として貸したい

ペット可の賃貸住宅では、管理規約やペット飼育規約などの居住ルールを守っていただけないと、居住環境を良好な状態に保つことができなくなる上、物件の劣化が早まる恐れもあります。定期借家で、管理規約やペット飼育規約を守らない借主とは再契約しないことにすれば、良好な居住環境等を保つことも可能です。

(5) シェアハウス・ゲストハウスとして貸したい

借主が設備等を共同使用するシェアハウス・ゲストハウスでは、借主全員がマナーやルールを守っていただかなければなりません。定期借家なら、施設等の使用方法等を守っていただけ

ない借主と再契約をしないことで、良好なコミュニティづくりに役立てることができます。

(6) 女性向け賃貸住宅として貸したい

安全・安心に暮らせることをはじめ、外観・間取り・設備仕様・インテリア等に工夫を凝らした女性向け賃貸住宅も、定期借家がお役に立ちます。

(7) デイサービス・グループホームとして貸したい

地方の空き家対策に、デイサービス施設やグループホーム施設として長期の定期借家を締結し、眠った資産を有効活用することもひとつの方法です。



ワンポイント解説

存続期間の定めについて

我が国の借家契約の存続期間については、次の3つの場合があります。

即ち、①期間の定めがある場合、②期間の定めのない場合、③不確定期限の定めのある場合、です。

まず、期間の定めのある契約とは、確定期限の定めをする借家契約のことを指しますが、確定期限の定めをするとは、たとえば平成30年4月1日から同32年3月31日までの2年間というように、始期と終期を明確にすることを言います。定期借家契約では確定期限の定めをすることが必要です。

そして、「確定期限を定める」とは、その期間中は、貸主・借主の双方ともに契約を終了させない（「出て行け」と言わない。「出て行く」と言わない。）ことを約束したことを意味します。

つまり、「契約期間中は中途解約（一方的な意思表示により契約を期間途中で終了させること）はできない」ということです。

逆に、期間途中で契約を終了させるには、その旨の「特約」（中途解約の特約）がなければならぬということになります（※Q18を参照して下さい）。

この点、バブルが崩壊するまでは賃料は上昇傾向にあり、「新規賃料」の方が「継続賃料」を常に上回っていたため（※継続賃料については「賃料増減額請求権について」を参照して下さい）、家主にとっては前から居住している借家人よりは、新たに入居してくる借家人の方が家賃が高くとれるため好ましく、従って、借家契約には、必ずといって良い程、「中途解約の特約」が付されていたのです。その結果、「特約がなくとも、借家人は3～6か月前に予告すれば中途解約することができる」との誤解が広まってしまったというわけです。

尚、家主（賃貸人）から行う中途解約の申し入れは、仮にそれを許す旨の特約があっても、借地借家法（強行法規）に違反して無効です。

以上に対して、家主（賃貸人）と借家人（賃借人）の双方が契約の終了について合意する「合意解約」はいつでも許されます。

次に、期間の定めのない契約についてですが、期間の定めのない契約とは、「期間の定めのある契約」とは逆に、いつでも家主（賃貸人）、借家人（賃借人）のいずれからでも契約の終了を申し出ること（これを「解約の申入」といいます）ができる契約のことを言います。

普通借家契約において確定期限の定めのある契約が期間の満了により終了したが、契約（合意）による更新をすることができず「法定更新」をした場合（借地借家法26条）と、期間を

1年未満とする契約を結んだ場合(借地借家法29条)に生じます。

また、期間の定めのない契約については、(i)借家人から解約の申し入れを行うことにより賃貸借契約を終了させることができますが、この場合には3ヶ月間の猶予期間をおくことが必要となります(民法617条1項2号)。(ii)家主から解約の申し入れを行うこともできますが、その解約の申し入れには、6ヶ月間の期間の猶予と正当事由が必要となります(借地借家法27条・28条)。

最後に、不定期限の定めのある契約についてですが、①取壊し予定の建物賃貸借(借地借家法39条)契約を結ぶことにより、法令または契約により建物を取壊すことが明らかな場合(ex:定期借地権上の建物)、建物を取壊すこととなるときに賃貸借を終了させることができます。

②また終身借家権(高齢者の居住の安定確保に関する法律・平成13年)契約により、死ぬまで終了しないが、借家人の死亡により賃貸借を終了させることができ(不定期限)、賃貸借契約は相続されないとすることができます(相続権の排除)。つまり、「一代限りの借家権」というわけです。



ワンポイント解説

契約期間について考えてみる

定期借家契約は、契約期間の満了によって終了します。それだけに、契約期間をどの程度に設定するのが大切になります。契約の目的を達成できるように、期間についても十分検討しましょう。

普通借家契約は2年間というのが一般的ですが、なぜ2年なのかを考え詰めたという話は聞きません。建物の抵当権が実行されたとき、かつては、3年以内の契約であれば短期賃貸借として保護されていました(短期賃貸借の保護制度は平成16年4月1日に廃止)。また、1年未満の契約は期間の定めのない契約となります。

普通借家契約は借主が居住の継続を望む以上、原則的に契約は更新されます(合意更新に至らなかったときは法定更新)。従って、何年契約にするかと悩んでも、あまり意味がないとも言えるでしょう。“なんとなく2年”でよいのかもしれませんが。

しかし定期借家契約は、期間満了で契約が終了しますので、契約期間が大きな意味を持ちます。なお、定期借家においては1年未満の契約も可能となりました。

前掲「1. 家賃を下げて借主を募集した場合」のケースでは契約期間は「半年」です。家賃滞納の被害を最小限に収めるためには、契約期間は短いほうがよいと考えられます。そうであれば普通借家と同じ(2年)では長すぎます。もっと短い期間にすることでリスクがより少なくなりますので、「1年」が思い浮かびやすいところです。

ところで、1年以上の契約においては、契約期間満了の1年から6ヶ月前までに貸主による「期間満了によって契約が終了する」旨の通知を出さなければなりません(借地借家法第38条第4項)。定期借家契約を有効に成立させるには契約が定期借家である旨の事前の説明(借地借家法第38条第2項)、終了させるためには「期間満了によって契約が終了する」旨の通知(借地借家法第38条第4項)が必要です。仲介管理業者が間に入るときは、仲介管理業者が事前説明を代行することが多いようですが1年以上の契約において契約が終了する旨の通知を出す義務も貸主が履行しなければなりません。仲介管理業者に任せただけから安心だと思って、終了通知を忘れてしまった(そうした通知が必要だとは知らなかった)というトラブルも散見されますので注意してください。

「1年」の場合には、契約期間の開始から契約期間満了の6ヶ月前までに終了通知を行う必要があり、契約前に説明する際についでに終了の通知を行っても、それは無効となりますので注意して下さい。

契約条件というと家賃や敷金が思い浮かぶでしょうが、定期借家契約においては、契約

期間も重要な条件のひとつになります。



ワンポイント解説

更新について

更新とは、契約の存続期間が満了する際に、当事者の合意によって、さらに契約関係を継続させることです(原則形)。

更新の種類としては、次の三つがあります。

- ① 合意による更新。上記の原則形のことです。
- ② 黙示の更新(民法619条)。

賃貸借契約の期間満了後、賃借人が賃借物の使用・収益を継続する場合に、賃貸人がこれを知りながら異議を述べないときは、前の賃貸借と同一の条件でさらに賃貸借をなしたものと推定されます。

「推定」は反証を挙げることで覆されることがあります。

- ③ 法定更新(借地借家法26条)。

従前の契約と同一の条件で契約をしたものとみなされ、反証を挙げても覆りません。

借地借家法で民法の規定を強化しているのです。

そこで、更新のある借家契約と更新のない借家契約とを分類すると、「更新のある借家契約」としては、普通借家契約があり、「更新のない借家契約」としては、定期借家契約と終身借家契約とがあるということになります。

ところで、普通借家契約は、更新します。そして、更新を「拒絶」するには「正当事由」が必要とされています(借地借家法28条)。これを「正当事由制度」といいますが、借家法改正(昭和16年。1941年)により、「正当事由制度」ができました。

すなわち、家主に自己使用の必要性その他の正当事由がない限り、期間が満了しても終了しないで、契約は自動的に更新され、前と同じ条件で契約は継続することになります。

定期借家契約では、そもそも「更新すること」がありませんので、当然、「正当事由」制度の適用もありません。



賃料増減額請求権について

賃料増減額請求権とは、建物の借賃(家賃)についての増額と減額についての請求権を家主と借家人に認めたものですが、信義誠実の原則(民法1条)に基づく「事情変更の原則」を借地借家法に採り入れたものと言われています(借地借家法32条)。

法32条との関係では、普通借家権において更新を続けてきている場合の「継続家賃」のみが問題とされることになります(これに対し、全く新たに借りる際の賃料のことを「新規賃料」といいます。)

継続家賃の算定方法には、①差額配分法、②利回り法(利回り積算法)、③スライド法、④賃貸事例比較法(比準法)などがありますが、継続家賃が、その時点の新規賃料と比較して低額であっても、直ちに新規賃料と同額に改定されるわけではありません。これを「継続賃料抑制主義」といいます。

ところで、このような「継続賃料抑制主義」は何故生じたのでしょうか？

実は、普通借家制度(正当事由借家制度)の成立の経過に関係があるのです。すなわち、我が国は、昭和13年に国家総動員法を作り、戦時体制下における統制経済を実施することし、戦時インフレ防止の為に同じ年に物価統制令をつくり、昭和14年には地代家賃統制令をつくりました。

当時の借家率は7割近くあり、多くの個人の家主が賃貸市場に参加して自宅以外の家を他人に貸すことにより賃料収入を得ていたところ、家賃統制を受けてしまったために、家賃収入が減少することになってしまいました。そして、当時は一種の定期借家制度(期間が満了すれば終了し、再契約しなければ契約は継続しない)であったために、期間の満了時に再契約をせず、空家にして建物を売ってしまうケースが生じてしまい、政府は昭和15年に建物価格統制令をつくり、建物の価格も低く抑えることによりこれらの行動を防止しようとした。

しかし、期間の満了により終了してしまう借家制度であり、かつ、新規の借家人が支払う権利金は統制されなかったために、契約期間の満了により立退きをせまるというケースが出てきてしまいました。そこで、更に戦時立法として昭和16年に借家法を改正し、正当事由制度(及び法定更新制度)を創設するに至ったのです。

すなわち、期間が満了しても、家主側に自己使用の必要性その他の正当な事由がない限り、契約は自動的に前の条件と同一の条件で継続するという制度です。

このような、戦時下の賃貸借関係についての規制を「レントコントロール」と言いますが、

諸外国でも行われており、その内容は、①家賃統制と②契約の解約制限であったわけです。

我が国も昭和14年の家賃統制と昭和16年の正当事由制度による解約制限により、レントコントロールが完成したということになります。

その後、戦後の判例法が形成される中において、家賃統制の抜け穴をふさぐために作られた正当事由借家制度の下において、正当事由を満たさないために継続される普通借家ではレントコントロールとして家賃の統制をなさなければならない、という判断が裁判官によってなされ、「正当事由により保護され継続している賃貸借契約においては、家賃も低く抑えられなければならない。」という継続賃料抑制主義となったのだと思います。その結果、普通借家においては、継続している賃料は新規賃料と比べて低く抑えられることになってしまったのです。

今回の定期借家権の創設は、このようなレントコントロールも打ち破る目的があったと思われます。すなわち、①解約制限を打破し、期間の満了により終了する借家契約であると同時に、②賃料増減額請求権を排除することによって、継続賃料と新規賃料(市場賃料)との乖離を防止する機能をも持っているものが定期借家権だと思います。

従って、賃料増減額請求権排除の特約を大いに活用することが、定期借家権においては肝要だと言えるのではないのでしょうか。

そこで、定期借家権においては、「借賃の改定に係る特約(賃料増減額請求権の排除の特約)」は有効とされました(法38条7項)。

但し、定期借家の場合も賃料増減額請求権を「排除」する旨が明確でなければなりませんので、「契約期間中は賃料を改定しない。」などとすることが必要であり、たとえば、「市場賃料を基準として改定する」、「〇%アップすることを原則として、協議により改定する」などの文言では、賃料増減額請求権を完全に排除する効力を生じるとは限らないので注意を要します(Q15参照)。

The background features a minimalist design with several overlapping circles and two intersecting dotted lines. One circle is light gray and positioned in the upper left, while another is a darker gray in the upper right. A third, larger light gray circle is in the lower right, containing a white circle. The dotted lines cross each other in the center-left area, creating an 'X' shape.

判例解説編

事例

1

事前説明文書の形式

【ポイント】

事前説明文書は、賃貸借契約書とは別の独立した書面として作成し、賃借人に交付したうえで、契約締結前に説明を実施する必要があります。

【判決年月日】

最高裁平成24年9月13日判決

【事案の概要】

不動産賃貸等を業とする賃貸人と、貸室の経営等を業とする会社であり、本件建物において外国人向けの短期滞在型宿泊施設を営んでいる賃借人との間で「定期建物賃貸借契約書」と題する書面が取り交わされ、賃貸借契約が締結された。当該書面には、本件賃貸借は契約の更新がなく、期間の満了により終了する旨の条項があった。

賃借人は、事前説明がされていないことから本件賃貸借契約は普通借家契約であると主張したが、賃貸人は、本件賃貸借の締結に先立って賃借人に本件契約書の原案を送付し、賃借人はその原案を検討していたのだから、事前説明は適切に実施されていると主張した。

【判決要旨】

「法38条1項の規定に加えて同条2項の規定が置かれた趣旨は、定期建物賃貸借に係る契約の締結に先立って、賃借人になろうとする者に対し、定期建物賃貸借は契約の更新がなく期間の満了により終了することを理解させ、当該契約を締結するか否かの意思決定のために十分な情報を提供することのみならず、説明においても更に書面の交付を要求することで契約の更新の有無に関する紛争の発生を未然に防止することにあるものと解される。」

「以上のような法38条の規定の構造及び趣旨に照らすと、同条2項は、定期建物賃貸借に係る契約の締結に先立って、賃貸人において、契約書とは別個に、定期建物賃貸借は契約の更新がなく、期間の満了により終了することについて記載した書面を交付した上、その旨を説明すべきものとしたことが明らかである。」

「そして、紛争の発生を未然に防止しようとする同項の趣旨を考慮すると、上記書面の交付を要するか否かについては、当該契約の締結に至る経緯、当該契約の内容についての賃借人の認識の有無及び程度等といった個別具体的事情を考慮することなく、形式的、画一的に取り扱うのが相当である。」

「したがって、法38条2項所定の書面は、賃借人が、当該契約に係る賃貸借は契約の更新がなく、期間の満了により終了すると認識しているか否かにかかわらず、契約書とは別個独立の書面であることを要するというべきである。」

「これを本件についてみると、前記事実関係によれば、本件契約書の原案が本件契約書とは別個独立の書面であるということはできず、他に被上告人が上告人に書面を交付して説明したことはうかがわれない。なお、上告人による本件定期借家条項の無効の主張が信義則に反するとまで評価し得るような事情があるともうかがわれない。そうすると、本件定期借家条項は無効というべきである。」

【コメント】

事前説明文書の作成、交付、説明義務について最高裁が明確に判断を示した重要な判決です。定期借家制度を定める借地借家法の趣旨に従い、事前説明の運用は形式的、画一的に行うべきであるとされています。つまり、賃借人が定期借家契約について十分に理解している可能性があったとしても、事前説明文書を作成し、交付し、説明するという一連の手続きを取らなければ、定期借家契約としては認められないということになりますので、注意が必要です。

事例 2

事前説明の相手方

【ポイント】

事前説明の相手方は、基本的には賃借人本人が正当な代理権を有する者に行わなければならないが、例外的にこれに準じた立場の者に対する事前説明でも許容される場合があります。

【判決年月日】

東京地裁平成26年10月8日判決

【事案の概要】

定期借家契約の締結にあたり、賃借人は建物における営業承認に係る所定書類の作成提出に関する業務を司法書士に委任していた。しかし、賃貸借契約締結に関する代理権を、当該司法書士は有していなかった。

賃貸人は、定期借家契約締結に向けて賃借人との間で交渉し、その内容について説明していたが、事前説明文書は賃借人に直接交付せず、上記司法書士に交付しており、当該司法書士から賃借人に交付された。

賃貸人が司法書士に対して行った事前説明と、事前説明文書の交付が、定期借家契約の要件を満たすか否か、争いとなった。

【判決要旨】

「借地借家法38条2項は、定期建物賃貸借契約の要件として、『書面を交付して説明する』ことを定めている。ここにいう説明とは、口頭でも書面でも良いが、当該賃借人を基準として、十分理解させる程度のものであることが必要というべきである。そして、賃借人が建物賃貸借契約の締結に当たって代理人を依頼している場合には、その代理人を基準に上記説明の有無を判断することになる。」

賃貸人「としては、それまで平成17年5月30日の説明会や」賃借人「との交渉を通じて定期建物賃貸借契約について説明してきている上、本件説明書を…司法書士に交付して書面による説明したのであり、その内容について説明義務を負う法律専門家である司法書士を通じてこれを交付しているのであるから書面による説明としてはそれで十分であったというべきである。」

【コメント】

代理人ではない司法書士に対して行われた事前説明と事前説明文書の交付が、借地借家法の要件を満たすとされた珍しい事例です。

賃貸人にとっては救済された事例といえることができますが、本件のような場合、別の判断(事前説明が不十分であり、定期借家契約とは認められないという判断)がなされる可能性もあります。

代理権を確実に有していることが明確ではない場合には、必ず賃借人本人に対して事前説明を行い、事前説明文書を交付するほうが良いでしょう。

事例 3

事前説明の実施方法と内容

【ポイント】

定期借家契約を適法に締結するための事前説明では、条項をただ読み上げるだけではなく、定期借家契約の制度の概要を賃借人が正しく理解することができる程度の説明をする必要があります。

【判決年月日】

東京地裁平成24年 3 月23日判決

【事案の概要】

賃貸人と賃借人との間で、定期借家契約が締結され、これに先だって事前説明文書が作成、交付された。しかし、賃貸人が賃借人に対して行った事前説明は、説明書の条項の読み上げにとどまり、条項の中身を説明するものではなく、仮に条項内の条文の内容を尋ねられたとしても、「六法全書を読んで下さい。」といった対応をする程度のものであった。賃借人は、適切な事前説明がなされていないとして、普通借家契約が成立し、契約が法定更新されていると主張した。

【判決要旨】

「定期建物賃貸借契約の更新がないこととする定めが有効であるためには、賃貸人において、賃借人に対し、賃貸借契約締結前に、締結される建物賃貸借契約が、同法38条1項の規定による定期建物賃貸借契約であること、当該建物賃貸借契約は契約の更新がなく、期間の満了により契約が終了することを記載した書面を契約書とは別に交付するとともに、これを口頭で説明することを要すると解される(同条3項参照)。」

「説明書面を交付して行うべき説明は、締結される建物賃貸借契約が、一般的な建物賃貸借契約とは異なる種類の定期建物賃貸借契約であること、その特殊性は、同法26条所定の法定更新の制度及び同法28条所定の更新拒絶に正当事由を求める制度が排除されることにあるといった定期建物賃貸借契約という制度の少なくとも概要の説明と、その結果、当該賃貸借契約所定の契約期間の満了によって確定的に同契約が終了することについて、相手方たる賃借人が理解してしかなるべき程度の説明を行うことを要すると解される。」

賃貸人が行った「説明は、一般的な賃借人において、定期建物賃貸借契約と言う制度の概要を理解できるものとはいえず」「これが理解できたと考えられる特段の事情も認められない。」

したがって、「本件賃貸借契約について、法38条2項所定の説明をしたと認めることはできず、原告と被告らの間の各本件賃貸借契約に係る契約の更新がないこととする旨の定めは、いずれも有効とは認められない」。

【コメント】

法が事前説明文書の作成や交付、説明を求めている趣旨は、法律の知識の乏しい賃借人が、定期借家契約のリスク、つまり確定的に契約が更新されないことについて十分理解しないまま契約を締結してしまうことを防止するためです。定期借家契約の制度ができるまで、我が国の建物賃貸借契約において賃借人は強い保護を受けていました。定期借家契約は、契約当事者の意思を尊重し、その強い保護を一定程度緩めたものともいえるのですが、事前説明の制度は、これまでとは異なる制度を開始するにあたり、契約当事者が、契約の内容をきちんと理解したうえで契約ができるようにしたものです。

事前説明の内容は、決して複雑困難なものではありません。定期借家契約の内容を理解していれば説明は簡単ですが、手間だからといってこれを端折ってしまうと、結果的にその効力が認められないこともあるので注意が必要です。特に、高齢者や外国人に対しては十分な説明を行い、間違いなく「説明を受け、内容を理解しました。」という旨の署名捺印をもらっておくようにする必要があります。

事例 4 事前説明文書を作成交付して説明したことの証拠

【ポイント】

事前説明文書を作成交付して説明したことがあるかどうか争いになった場合、賃貸借契約書の記載のみからこの事実を立証することは困難です。

【判決年月日】

最高裁平成22年7月16日判決

【事案の概要】

当事者間で「定期建物賃貸借契約公正証書」が作成された。当該公正証書には、賃貸人が、賃借人に対し、当該賃貸借は契約の更新がなく、期間の満了により終了することについて、あらかじめ、その旨記載した書面を交付して説明したことを相互に確認する旨の条項があり、その末尾には、公証人役場において本件公正証書を作成し、各自これを承認した旨の記載があった。

しかし、事前説明文書自体は証拠提出されていなかったため、公正証書の記載のみから、事前説明がなされ、文書が交付されたという認定ができるか否か、争いとなった。

【判決要旨】

「記録によれば、現実に説明書面の交付があったことをうかがわせる証拠は、本件公正証書以外、何ら提出されていない」。また、賃貸人は、「本件賃貸借の締結に先立ち説明書面の交付があったことについて、具体的な主張をせず、単に、「賃借人」において、本件賃貸借の締結時に、本件賃貸借が定期建物賃貸借であり、契約の更新がなく、期間の満了により終了することにつき説明を受け、また、本件公正証書作成時にも、公証人から本件公正証書を読み聞かされ、本件公正証書を閲覧することによって、上記と同様の説明を受けているから、法38条2項所定の説明義務は履行されたといえる旨の主張をするにとどまる。」

これらの事情に照らすと、賃貸人は、「本件賃貸借の締結に先立ち説明書面の交付があったことにつき主張立証をしていないに等しく、それにもかかわらず、単に、本件公正証書に上記条項があり、「賃借人」において本件公正証書の内容を承認していることのみから、法38条2項において賃貸借契約の締結に先立ち契約書とは別に交付するものとされている説明書面の交付があったとした原審の認定は、経験則又は採証法則に反するものといわざるを得ない。」

【コメント】

事前説明文書は、確実に作成し、交付したうえで、事前説明を実施しなければなりません。さらに、この事実の有無が将来において争いになった場合には確実に立証できるように、証拠を残しておく必要があります。

賃借人に交付する事前説明文書のコピーをとり、原本は賃借人に交付し、コピーに「この事前説明文書を受け取り、説明を受けました。」という趣旨の記載を入れた書面に賃借人の署名捺印をもらい、その原本を保管しておく必要があります。

事前説明文書を単に交付しただけでは、交付したことの証拠が残りませんので、注意が必要です。

事例 5

契約書の記載文言の注意事項

【ポイント】

定期借家契約を締結する際には、必ず契約書を作成しなければなりません、その契約書に記載する文言は趣旨が明確でなければならず、特に「契約の更新がないこと」について、他の文言との矛盾があってはいけないので、契約書に、契約更新に関する条項が含まれてはいけません。

【判決年月日】

東京地裁平成20年 6 月20日判決

【事案の概要】

賃貸人と賃借人は、建物賃貸借契約を締結した。当該建物賃貸借契約の契約書には、①契約更新に関する条項、および②「本契約は平成12年 3 月 1 日制定の定期借家制度に基づくものとする。」との条項の両方が定められていたため、当該建物賃貸借契約が定期借家契約と認められるか否かについて、争いとなった。

【判決要旨】

「借地借家法38条 1 項は、書面によって契約するときに限り、契約の更新がないこととする旨を定めることができることを規定し、同条 2 項は、かかる賃貸借をしようとするときは、賃貸人は、賃借人に対し、あらかじめ、当該賃貸借は契約の更新がない旨を書面により説明しなければならないことを規定するところ、その趣旨は、同条所定の定期建物賃貸借が建物賃借人の権利を大きく制約するものであることに鑑み、事前にその旨を明示すべきことにあり、したがって、契約書面上、契約の更新がない旨が一義的に明示されていることを要すると解すべきである。」「しかるに、本件賃貸借契約の契約書には、22条 3 項に『本契約は平成12年 3 月 1 日制定の定期借家制度に基づくものとする。』との条項(本件特約)が存在する一方、同時に、17条に契約更新に関する条項が存在し、契約書面上、契約の更新がない旨が一義的に明示されているとはいえないから、本件賃貸借契約について、借地借家法38条 1 項は適用されないというべきである。」

【コメント】

定期借家契約を締結する際の契約書には、各種ひな形が用いられることが多いと思われます。適切なひな形をそのまま用いれば、契約書中で契約更新に関する矛盾した条項が含まれてしまう可能性は極めて低いです。

しかし、個別の賃貸借契約において、特約として条項を追加する場合には注意が必要です。たとえば、「賃貸人が事前に通知しない場合には、契約は自動的に更新される。」というような特約を追加してしまった場合には、全体として定期借家契約と認められない可能性があるため、注意が必要です。

事例

6

賃料不改定特約と、 これに矛盾する特約

【ポイント】

定期借家契約において、賃料を改定しない旨の特約(賃料不改定特約)と、これに矛盾する内容の特約の両方を付してしまった場合、賃料不改定特約の効力が失われ、借地借家法に基づく賃料増減額請求が認められることになる場合があります。

【判決年月日】

東京地裁平成21年6月1日中間判決

【事案の概要】

賃貸人と賃借人との間で定期借家契約が締結されたが、その契約書には、賃料増減額請求について「甲(賃貸人)および乙(賃借人)は、賃料の改定は行わないこととし、借地借家法第32条の適用はないものとする。」(特約A)と定められており、他方で、特約A「の定めにかかわらず、甲(賃貸人)および乙(賃借人)は協議のうえ、平成〇〇年〇月〇日に賃料を改定することができる。」(特約B)と定められていた。

賃貸人が賃借人に対し、賃料増額請求権を行使したが、賃借人は、上記の特約Aに基づいて賃料の増額請求権は排除されていると主張した。

【判決要旨】

「定期建物賃貸借は、平成11年の借地借家法改正において、建物賃貸借における私的自治ないし契約自由の原則尊重という基本的立場から、一定の要件の下に期間の満了により終了する(契約の更新のない)類型の建物賃貸借として導入された制度である。そして、法38条7項は、上記の基本的立場に立脚して導入された定期建物賃貸借における家賃の改定に関しても、当事者の合意を優先させることにより家賃の改定をめぐる紛争ないしこれに伴う訴訟を回避することを可能とする趣旨で設けられたものであるところ、その趣旨にかんがみれば、借賃改定特約は、家賃額を客観的かつ一義的に決定する合意であって、経済事情の変動等に即応した家賃改定の実現を目的とした借賃増減額請求権の排除を是認し得るだけの明確さを備えたものでなければならぬと解するのが相当である。」「したがって、『賃貸借期間中家賃の改定を行わない』旨の不改定特約、『一定の期間経過ごとに一定の割合で家賃を増額あるいは減額する』旨ないし『一定の期間経過ごとに特定の指標(例えば、消費者物価指数)の変動率に従って家賃を改定する』旨の自動改定特約は、借賃改定特約に該当するものといえるけれども、協議改

定条項は、家賃額の決定に関する外形的方法を定めるにすぎず、改定後の家賃額を客観的かつ一義的に決定するものとはいえないから、上記のような法38条7項の趣旨に照らし、借賃改定特約には該当しないものといわなければならないし、家賃額の定めとともにされた単なる『法32条の適用はない』ないし『法32条の適用を排除する』旨の合意のみでは借賃改定特約に該当するものでない」。

特約Bは、「平成〇〇年〇月〇日以降の本件賃料につき本件約定の適用を排除する趣旨のものと解するのが相当である。」

【コメント】

定期借家契約の特長のひとつに、賃料増減額請求権を排除できるというものがあります。しかし、その旨を定める特約を適切に設定しなければ、増減額請求が認められてしまう場合があるので注意が必要です。単に「法32条の適用を排除する」というだけでは足りず、明確に「賃料増減額請求権を排除する」旨を定めなければなりません。特に、賃料改定条項を入れてしまうと、賃料増減額請求権を排除していない、と解されてしまうので、注意が必要です。

事例 7

賃料不改定条項と協議条項

【ポイント】

定期借家契約に賃料を改定しない旨の条項を入れたうえ、「当事者間で賃料を改定する合意ができた場合には賃料改定することができる」旨の条項を入れても、後者の条項は当たり前のことを定めたにすぎませんので、賃料不改定特約は有効です。

【判決年月日】

東京地裁平成23年 3 月29日判決

【事案の概要】

当該賃貸借契約においては、賃料の改定について契約書 5 条に規定があり、同条 1 項は、「前条に定める月額固定賃料および年額歩合賃料の歩率は、本契約期間中、増減しないものとする。ただし、次項に定める賃料改定協議が成立した場合には、借地借家法32条の適用を受けずに、賃料改定できるものとする。」と規定し、同条 2 項は、「月額固定賃料および年額歩合賃料の歩率については、本契約開始の日を起算日として満 3 年経過毎に、次条の共益費の増減、公租公課の増減、土地価格の変動、近傍隣地の建物質料の変動等を考慮し、賃貸人・賃借人誠意をもって改定を協議するものとする。」と規定していた。かかる約定を前提として、賃料増額請求権の排除の効果が認められるかどうか争いとなった。

【判決要旨】

「まず、本件賃貸借契約 5 条が法38条 7 項の規定する『借賃の改定に係る特約』に当たるかどうかについて検討すると、本件賃貸借契約 5 条 1 項本文は、『…月額固定賃料…は、本契約期間中、増減しないものとする。』と規定しているから、この条項が『借賃の改定に係る特約』に当たることは明らかである。そして、本件賃貸借契約 5 条 1 項ただし書及び 2 項は、原被告間に賃料改定協議が成立した場合に賃料改定をすることができる旨を規定しているのであるが、これは、契約の当事者双方が合意により契約内容を変更することができるとの極めて当然の事柄を定めたものにすぎず、この条項により、一方当事者の請求による賃料の増減について定めた法32条の適用の有無が左右されるものではないことも明らかである。」

【コメント】

民法の大原則である「私的自治の原則」は、賃貸借契約においても基本的に妥当します(ただし、合意があっても無効とされる「強行規定」には注意が必要です)。定期借家契約において、賃料増減額請求権を排除する特約は有効ですが、この特約があったとしても、賃料の増減について当事者間で合意ができれば、賃料の変更は当然に可能です。

当たり前のことを定めた条項があるだけで、賃料増減額請求権を排除する特約は無効とはならないということを示した裁判例です。

もっとも、当たり前のことを定めた条項は、あってもなくても同じということもできますし、条項の文言によっては思わぬ結果を招く場合もありますので、特約を設ける場合には、本当に必要かどうか、その文言が適切かどうかについては、慎重な検討をしたほうが良いでしょう。

事例 8

通知期間経過後の終了通知の効力

【ポイント】

本来の通知期間中に終了通知を行わなかった場合でも、期間経過後に終了通知を行えば、終了通知をしてから6か月間が経過すれば、定期借家契約の終了を賃借人に主張することができるようになるのが原則です。

【判決年月日】

東京地裁平成21年3月19日判決

【事案の概要】

定期借家契約の期間満了の1年前から6か月前までの間に終了通知を行わず、通知期間経過後にこれを行った場合に、当該定期借家契約は存続するのか終了するのか、終了するとすればいつ終了するのか、という点が争われた。

【判決要旨】

「借地借家法38条所定の定期建物賃貸借契約においては、契約の更新がないことを有効に定めることが可能であるから、契約は期間満了によって終了する。すなわち、賃貸人が借地借家法26条1項所定の更新しない旨の通知をしなくても、同項に基づいて従前の契約と同一の条件で更新したものとみなされることはない。また、期間満了後に賃借人が建物の使用を継続し、賃貸人が遅滞なく異議を述べなかったとしても、同条2項に基づいて従前の契約と同一の条件で更新したものとみなされることはないし、更新しない旨の明示かつ有効な合意が存在することから、民法619条1項に基づいて従前の賃貸借と同一の条件で更に賃貸借をしたものと推定（法律上の事実推定）されることもない（あるいは当然に推定が覆される）ものと解される。」

「他方、期間の満了によって直ちに賃借人が建物を明け渡さなければならないとすると、賃借人が期間を失念していたような場合には、代替する借家を見つけていないこともあり得るので、賃借人にとって酷な事態になりかねない。そこで、借地借家法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賃貸人に義務づけ、賃借人に契約終了に関する注意を喚起し、代替物件を探すために必要な期間を確保することとした。そして、通知期間内に通知を怠った場合には、これにより賃借人が不測の損害を被ることにもなりかねないので、賃借人を保護する観点から、賃貸人が通知期間後の通知をしてから6か月間賃貸借の終了を対抗することができないものとした。ただ

し、これは一種の制裁として賃借人による建物の占有が適法化されるものであるから、賃借人の側から契約終了を認めて契約関係から離脱することは自由にできるものと解される。」

「借地借家法38条所定の定期建物賃貸借契約のうち契約期間が1年以上のものについて、賃貸人が期間満了に至るまで同条4項所定の終了通知を行わなかった場合、賃借人がいかなる法的立場に置かれるかについては争いがあるところ、上記…で述べた定期建物賃貸借契約や終了通知の法的性格ないし法的位置づけ等に照らすと、定期建物賃貸借契約は期間満了によって確定的に終了し、賃借人は本来の占有権原を失うのであり、このことは、契約終了通知が義務づけられていない契約期間1年未満のものと、これが義務づけられた契約期間1年以上のものとで異なるものではないし、後者について終了通知がされたか否かによって異なるものでもない、ただし、契約期間1年以上のものについては、賃借人に終了通知がされてから6か月後までは、賃貸人は賃借人に対して定期建物賃貸借契約の終了を対抗することができないため、賃借人は明渡しを猶予されるのであり、このことは、契約終了通知が期間満了前にされた場合と期間満了後にされた場合とで異なるものではない、以上のように解するのが相当である。」

【コメント】

万が一終了通知期間内に終了通知を行わなかったとしても、これを行ってから6か月後には、定期借家契約の終了を賃借人に対して主張できるようになります。

もっとも、終了通知を行わないまま、あまりに長期間に亘って賃借人に建物を使用させ続けているような場合には、黙示の賃貸借契約の成立が認定される可能性もないとはいえないので、注意が必要です。

事例 9 終了通知を適切に行わなかった場合の法律関係

【ポイント】

借地借家法上、終了通知を適切に行わなかった場合、賃貸人は賃借人に対し、賃貸借契約の終了を「対抗できない」と定められていますが、その具体的な意味は、賃貸借契約が存続しているということではなく、契約終了に関わる具体的な効果(明渡請求、遅延損害金請求等)を賃借人に主張することができないということにとどまります。

【判決年月日】

東京地裁平成25年1月22日判決

【事案の概要】

本件賃貸借契約は、平成22年1月31日に期間満了日を迎えたが、賃貸人と賃借人の双方とも再契約を結ぶことを想定しており、このため、賃貸人は賃借人に対し事前終了通知をしなかった。しかし、再契約の締結のための交渉が膠着し、結局、再契約の話は宙に浮いたまま、上記期間満了後も賃借人が事実上本件貸室の使用収益を継続するという状態が続くこととなった。

その後、賃貸人が賃借人に対し、1週間以内に未払賃料等を支払わないときは本件賃貸借契約を解除する旨の本件解除の意思表示をしたが、そもそも上記期間満了後の賃貸借契約の存否が争いとなった。

【判決要旨】

定期借家契約の期間満了に際して適切に終了通知を行わなかった場合「賃貸人…は、本件賃貸借契約の期間満了による終了を『建物の賃借人に対抗できない』」。

「定期建物賃貸借が、その期間満了後において、賃貸人と賃借人の合意に基づく再契約が成立する場合は別として、およそ契約の更新を予定するものでないことは、定期建物賃貸借という制度の存在理由自体から明らかであり、その趣旨は、借地借家法38条4項本文の適用により、賃貸借の終了を賃借人に対抗することができない場合にも及ぼされるべきである。したがって、同項所定の事前終了通知が履践されていない場合であっても、賃貸借契約自体は期間満了により確定的に終了し、ただ契約終了に係る具体的な効果(明渡請求、明渡遅滞に係る約定損害金請求等)を賃借人に主張することができないにとどまると解するのが相当である。」

賃貸人「は、従前の賃貸借契約があたかも継続していると考えるべきであると主張するが、それでは契約の自動更新を認めたに等しく、更新を認めない定期建物賃貸借制度の根幹に反す

るといわなければならない。また、賃借人は建物を権原なく占有する者として賃料相当額の不当利得返還義務を免れないのであって、このような法律関係を全体としてみた場合に、賃貸人に特に酷であるともいえない。」

【コメント】

終了通知を適切に行わなかったとしても、定期借家契約が自動的に更新されるとか、期間が延長されるということは、基本的にはありません。終了通知を行ってから6か月後には、賃借人に対して契約の終了を主張することができるようになります。もっとも、終了通知を行わないまま、あまりに長期間に亘って賃借人に建物を使用させ続けているような場合には、黙示の賃貸借契約の成立が認定される可能性もあるので、注意が必要です。

事例

10

賃借人からの中途解約を禁止する 特約の効力

【ポイント】

借地借家法38条5項が定める、居住用建物に関する中途解約特約は強行規定であり、これに反するような特約を定めても賃借人に不利なものは無効となります。

【判決年月日】

東京地裁平成20年9月25日判決

【事案の概要】

賃貸人と賃借人は、定期建物賃貸借契約を締結した。本件賃貸借契約には、「中途解約の場合、契約期間の残金を支払った場合に限り、解約できる。契約期間残金を支払わない場合の中途解約は事由の如何を問わず一切主張できない。」との特約が付されていた。なお、賃貸人は、賃借人に対し、本件賃貸借契約の内容を十分に説明して契約書控えも交付していた。賃借人は、本件賃貸借契約の契約期間中に荷物を搬出して貸室から退去したが、残存期間の賃料等について支払わなかった。そこで、賃貸人は、契約期間満了までの賃料等残金相当額の支払を求めて提訴した。

【判決要旨】

「本件賃貸借契約は『期間の定めがある建物の賃貸借』であり、『契約の更新がないことを定め』たものであること(借地借家法38条1項)、また、200平方メートル未満の居住用建物の賃貸借であること(同条5項)がいずれも明らかであるところ、かかる契約については、借地借家法において、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は、建物の賃借人は、建物の賃貸借の解約の申入れをすることができ、この場合、建物の賃貸借は解約の申入れの日から1か月を経過することによって終了するものと定められており(同法38条5項)、これに反する特約で建物の賃借人に不利なものは無効となる(同条6項)。」

「これを本件賃貸借契約についてみると、賃借人である被告において中途解約ができない旨の規定(中略)や契約期間の残金を支払った場合に限り中途解約ができ、契約期間残金を支払わない場合の中途解約は事由の如何を問わず一切主張できない旨の規定(中略)が置かれているところ、これらは、いずれも上記借地借家法38条5項の規定に反する建物の賃借人に不利なものであるから、無効といわなければならない。」なお、原告は、これらの規定を無効とすること

は契約自由の原則等に反する旨を主張するが、借地借家法38条6項によれば同条5項はいわゆる片面的強行規定であると解され、原告の主張は理由がない。

【コメント】

200平方メートル未満の居住用建物の定期建物賃貸借契約について、借地借家法は、「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」には、賃借人は解約の申入れをすることができるとしています。

この定め反する特約(本件の場合のほか、たとえば1か月前告知を3か月前告知に延長するようなものが考えられます。)は、賃貸人・賃借人の双方が十分に了解していたとしても無効となってしまいます。特に、そのような特約が有効であるかのような説明をしてしまった場合、賃貸人との関係で、仲介業者が責任を問われる場合もありますので、注意が必要です。

事例

11

借地借家法上無効な特約を押し進めた 仲介業者の責任

【ポイント】

定期借家契約において、賃貸人からの中途解約権を認める特約は無効と考えられますが、仲介業者がその特約を含む契約書を作成し、無効であることを賃借人に説明せずに賃貸人の意向に従って中途解約を申し入れるなどした場合には、仲介業者には専門家としての責任が発生することがあります。

【判決年月日】

東京地裁平成25年 8 月20日判決

【事案の概要】

大手不動産仲介業者を介して定期借家契約を締結した賃貸人が、当該契約中の中途解約条項に基づいて、賃借人に中途解約を申し入れた。賃貸人からの中途解約条項は借地借家法に抵触し無効であるから、賃借人は中途解約に応じる必要はなかったが、仲介業者はこのことを賃借人に伝えなかった。

賃借人から、仲介業者が無効な中途解約条項を含む契約書を作成した責任、中途解約条項が無効であることを賃借人に説明しなかった責任などが問われた事案である。

【判決要旨】

「定期建物賃貸借契約である本件契約において、賃貸人に中途解約権の留保を認める旨の特約を付しても、その特約は無効と解される。」

仲介業者の担当者は、本件特約が無効になり得るものであると認識していた旨述べるが、本件契約当時、賃借人及び賃貸人に対してその旨を正確に理解できるように説明を尽くしたということとはできない。また、仲介業者は、賃借人に対し、賃貸人から本件契約の解約申入れがあったことを無条件に伝達し、その後も本件特約の意味及び効力について具体的に説明したとの事実も認められない。このような仲介業者「の対応は、無効な本件特約に基づいて」賃借人「に履行を求めるものであって、専門の仲介業者として慎重さを欠いたといわざるを得ず、違法性を否定できない。」

【コメント】

賃借人の請求金額に対しては少額の判決が下されましたが、仲介業者の責任を認定した珍しい事案です。仲介業者としては、仮に賃貸人や賃借人から依頼されたとしても、無効であることが明白な特約を設けることは避けなければなりません。その際、当該特約がなぜ無効となるのかについて、きちんと説明をすることができるだけの知識を持っておくことが重要です。

ただし、賃貸人からの中途解約条項が借地借家法に抵触して無効となるかどうかについては、これを有効と考える説もあります。

事例 12

定期借家契約と再契約条項

【ポイント】

定期借家契約を締結する際、自動更新条項等、定期借家契約の性質と矛盾する特約を設けてはなりませんが、単に「再契約することができる。」旨を規定する条項を規定しただけであれば、定期借家契約として認められます。

【判決年月日】

東京地裁平成21年7月28日

【事案の概要】

賃貸人と賃借人との間で建物賃貸借契約が締結された。当該契約書には、「平成16年12月12日から平成19年12月11日までの3年間。本契約は、上記期間の満了により終了し、更新がないが再契約可。再契約に合意する毎に、契約を7回する事が出来ること」との記載があった。また、「甲と乙は、本物件について借地借家法第38条、に定める契約の更新のない定期建物賃貸借契約を締結するものとする。」、「期間の満了をもって本契約は終了し、更新がない。但し、甲及び乙は、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(以下「再契約」という。)を締結することができる。本契約が終了するまでに甲乙間に再契約が成立しない場合に於いては、本契約は終了し、本契約終了日までに乙は本物件を甲に明け渡さなければならない。」との規定があった。

当該賃貸借契約が定期借家契約と認められるか否かが争いとなった(ただし、賃借人側の主張としては事前説明が適切になされていないというものだった。)

【判決要旨】

「法38条2項が設けられた趣旨は、賃貸人に同条項の義務を履行させることにより、賃借人に意思決定のための十分な情報を提供し、賃借人が契約の更新がないことを十分に理解しないまま定期借家契約を締結することのないようにすることにあると解せられるところ、本件再契約の記載は、被告に7回もの再契約の期待を抱かせるものであって、このような記載がある以上、被告に更新がないことを十分に理解させてことにはならず、原告が法38条2項の義務を履行したとは認められないと解する余地もないではない。」しかし、賃貸人は、賃借人からの「再三にわたる普通の賃貸借契約書による契約の締結の要望に対し、これを拒否する対応を取った」というのであるから、更新しないとの合意がなければ」賃貸人には「本件賃貸借契約を締結する

意思がないことは明確に示されていたものである。そして、再契約の回数についての交渉が、この明確に示された意思を踏まえて行われたものであることは…明らかであるから、上記交渉過程において、再契約の合意が成立しない限り契約は終了するとの「賃貸人」の意思は、明確に示されていたというべきであって」、賃借人が、「本件再契約の記載により、再契約の期待を抱いたとしても、契約の更新がないことの合意についての説明が不十分であったとは認め難い。したがって、本件再契約の記載は、本件説明書面の交付、説明により、法38条2項に定める義務の履行があったとの上記認定を左右するものではない。」

【コメント】

普通借家契約と比較して賃借人に不利と考えられている定期借家契約の締結にあたっては、事前説明によって、賃借人に十分な情報を与えることが必要とされています。

本件は事前説明が十分であったとの認定をされていますが、そもそもトラブルを未然に防止するためには、賃借人の誤解を招くような説明や契約の記載は避けるべきでしょう。

The background features a minimalist design with several large, light gray circles and a network of dotted lines. One dotted line runs diagonally from the top right towards the center, passing through a small dark gray circle. Another dotted line runs diagonally from the bottom right towards the center, passing through a small light gray circle. A third dotted line runs diagonally from the left side towards the center. The text '資料編' is centered in the middle of the page.

資料編

A decorative horizontal line composed of many small, evenly spaced gray dots spanning the width of the page.

100

(2) 契約期間

始期	年	月	日から	年	月	日間
終期	年	月	日まで			

(契約終了の通知をすべき期間 年 月 日から 年 月 日まで)

(3) 賃料等

賃料・共益費		支払期限	支払方法	
賃 料	円	当月分・翌月分を 毎月 日まで	振込、 口座 振替 又は 持参	振込先金融機関名：
共益費	円	当月分・翌月分を 毎月 日まで		預金：普通・当座 口座番号： 口座名義人 振込手数料負担者：貸主・借主
				持参先：
敷 金	賃料	か月相当分 円		
附属施設使用料				
そ の 他				

(4) 貸主及び管理業者

貸主 (社名・代表者)	住所 〒 氏名 電話番号
管理業者 (社名・代表者)	住所 〒 氏名 電話番号 賃貸住宅管理業者登録番号 国土交通大臣()第 号

*貸主と建物の所有者が異なる場合は、次の欄も記載すること。

建物の所有者	住所 〒 氏名 電話番号
--------	--------------------

(5) 借主及び同居人

	借主	同居人	
氏名	(氏名)	(氏名)	(年齢) 歳
		(氏名)	(年齢) 歳
	(年齢) 歳	(氏名)	(年齢) 歳
		合計 人	
緊急時の連絡先	住所 〒 氏名 電話番号	借主との関係	

(契約の締結)

第1条 貸主(以下「甲」という。)及び借主(以下「乙」という。)は、頭書(1)に記載する賃貸借の目的物(以下「本物件」という。)について、以下の条項により借地借家法(以下「法」という。)第38条に規定する定期建物賃貸借契約(以下「本契約」という。)を締結した。

(契約期間)

第2条 契約期間は、頭書(2)に記載するとおりとする。

2 本契約は、前項に規定する期間の満了により終了し、更新がない。ただし、甲及び乙は、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(以下「再契約」という。)をすることができる。

3 甲は、第1項に規定する期間の満了の1年前から6月前までの間(以下「通知期間」という。)に乙に対し、期間の満了により賃貸借が終了する旨を書面によって通知するものとする。

4 甲は、前項に規定する通知をしなければ、賃貸借の終了を乙に主張することができず、乙は、第1項に規定する期間の満了後においても、本物件を引き続き賃借することができる。ただし、甲が通知期間の経過後乙に対し期間の満了により賃貸借が終了する旨の通知をした場合においては、その通知の日から6月を経過した日に賃貸借は終了する。

(使用目的)

第3条 乙は、居住のみを目的として本物件を使用しなければならない。

(賃料)

第4条 乙は、頭書(3)の記載に従い、賃料を甲に支払わなければならない。

2 1か月に満たない期間の賃料は、1か月を30日として日割計算した額とする。

3 甲及び乙は、次の各号の一に該当する場合には、協議の上、賃料を改定することができる。

一 土地又は建物に対する租税その他の負担の増減により賃料が不相当となった場合

二 土地又は建物の価格の上昇又は低下その他の経済事情の変動により賃料が不相当となった場合

三 近傍同種の建物の賃料に比較して賃料が不相当となった場合

(共益費)

第5条 乙は、階段、廊下等の共用部分の維持管理に必要な光熱費、上下水道使用料、清掃費等(以下この条において「維持管理費」という。)に充てるため、共益費を甲に支払うものとする。

2 前項の共益費は、頭書(3)の記載に従い、支払わなければならない。

3 1か月に満たない期間の共益費は、1か月を30日として日割計算した額とする。

4 甲及び乙は、維持管理費の増減により共益費が不相当となったときは、協議の上、共益費を改定することができる。

(敷金)

第6条 乙は、本契約から生じる債務の担保として、頭書(3)に記載する敷金を甲に預け入れるものとする。

2 乙は、本物件を明け渡すまでの間、敷金をもって賃料、共益費その他の債務と相殺をする

ことができない。

- 3 甲は、本物件の明渡しがあったときは、遅滞なく、敷金の全額を無利息で乙に返還しなければならない。ただし、甲は、本物件の明渡し時に、賃料の滞納、第14条に規定する原状回復に要する費用の未払いその他の本契約から生じる乙の債務の不履行が存在する場合には、当該債務の額を敷金から差し引くことができる。
- 4 前項ただし書の場合には、甲は、敷金から差し引く債務の額の内訳を乙に明示しなければならない。

(反社会的勢力の排除)

第7条 甲及び乙は、それぞれ相手方に対し、次の各号の事項を確約する。

- 一 自らが、暴力団、暴力団関係企業、総会屋若しくはこれらに準ずる者又はその構成員(以下総称して「反社会的勢力」という。)ではないこと。
- 二 自らの役員(業務を執行する社員、取締役、執行役又はこれらに準ずる者をいう)が反社会的勢力ではないこと。
- 三 反社会的勢力に自己の名義を利用させ、この契約を締結するものでないこと。
- 四 自らまたは第三者を利用して、次の行為をしないこと。
 - ア 相手方に対する脅迫的な言動又は暴力を用いる行為
 - イ 偽計または威力を用いて相手方の業務を妨害し、または信用を毀損する行為

(禁止又は制限される行為)

第8条 乙は、甲の書面による承諾を得ることなく、本物件の全部又は一部につき、賃借権を譲渡し、又は転貸してはならない。

- 2 乙は、甲の書面による承諾を得ることなく、本物件の増築、改築、移転、改造若しくは模様替又は本物件の敷地内における工作物の設置を行ってはならない。
- 3 乙は、本物件の使用に当たり、別表第1に掲げる行為を行ってはならない。
- 4 乙は、本物件の使用に当たり、甲の書面による承諾を得ることなく、別表第2に掲げる行為を行ってはならない。
- 5 乙は、本物件の使用に当たり、別表第3に掲げる行為を行う場合には、甲に通知しなければならない。

(契約期間中の修繕)

第9条 甲は、乙が本物件を使用するために必要な修繕を行わなければならない。この場合において、乙の故意又は過失により必要となった修繕に要する費用は、乙が負担しなければならない。

- 2 前項の規定に基づき甲が修繕を行う場合は、甲は、あらかじめ、その旨を乙に通知しなければならない。この場合において、乙は、正当な理由がある場合を除き、当該修繕の実施を拒否することができない。
- 3 乙は、甲の承諾を得ることなく、別表第4に掲げる修繕を自らの負担において行うことができる。

(契約の解除)

第10条 甲は、乙が次に掲げる義務に違反した場合において、甲が相当の期間を定めて当該義務の履行を催告したにもかかわらず、その期間内に当該義務が履行されないときは、本契約を解除することができる。

- 一 第4条第1項に規定する賃料支払義務
- 二 第5条第2項に規定する共益費支払義務
- 三 前条第1項後段に規定する費用負担義務

2 甲は、乙が次に掲げる義務に違反した場合において、甲が相当の期間を定めて当該義務の履行を催告したにもかかわらず、その期間内に当該義務が履行されずに当該義務違反により本契約を継続することが困難であると認められるに至ったときは、本契約を解除することができる。

- 一 第3条に規定する本物件の使用目的遵守義務
- 二 第8条各項に規定する義務(ただし、同条第3項に規定する義務のうち、別表第1第六号から第八号に掲げる行為に係るものを除く)
- 三 その他本契約書に規定する乙の義務

3 甲又は乙の一方について、次のいずれかに該当した場合には、その相手方は、何らの催告も要せずして、本契約を解除することができる。

- 一 第7条各号の確約に反する事実が判明した場合
- 二 契約締結後に自ら又は役員が反社会的勢力に該当した場合

4 甲は、乙が別表第1第六号から第八号に掲げる行為を行った場合は、何らの催告も要せずして、本契約を解除することができる。

(乙からの解約)

第11条 乙は、甲に対して少なくとも1月前に解約の申入れを行うことにより、本契約を解約することができる。

2 前項の規定にかかわらず、乙は、解約申入れの日から1月分の賃料(本契約の解約後の賃料相当額を含む。)を甲に支払うことにより、解約申入れの日から起算して1月を経過する日までの間、随時に本契約を解約することができる。

(契約の消滅)

第12条 本契約は、天災、地変、火災、その他甲乙双方の責めに帰さない事由により、本物件が滅失した場合、当然に消滅する。

(明渡し)

第13条 乙は、本契約が終了する日(甲が第2条第3項に規定する通知をしなかった場合においては、同条第4項ただし書きに規定する通知をした日から6月を経過した日)までに(第10条の規定に基づき本契約が解除された場合にあっては、直ちに)、本物件を明け渡さなければならない。

2 乙は、前項の明渡しをするときには、明渡し日を事前に甲に通知しなければならない。

(明渡し時の原状回復)

第14条 乙は、通常の使用に伴い生じた本物件の損耗を除き、本物件を原状回復しなければならない。

2 甲及び乙は、本物件の明渡し時において、契約時に特約を定めた場合は当該特約を含め、別表第5の規定に基づき乙が行う原状回復の内容及び方法について協議するものとする。

(立入り)

第15条 甲は、本物件の防火、本物件の構造の保全その他の本物件の管理上特に必要があるときは、あらかじめ乙の承諾を得て、本物件内に立ち入ることができる。

2 乙は、正当な理由がある場合を除き、前項の規定に基づく甲の立入りを拒否することはできない。

3 本契約終了後において本物件を賃借しようとする者又は本物件を譲り受けようとする者が下見をするときは、甲及び下見をする者は、あらかじめ乙の承諾を得て、本物件内に立ち入ることができる。

4 甲は、火災による延焼を防止する必要がある場合その他の緊急の必要がある場合においては、あらかじめ乙の承諾を得ることなく、本物件内に立ち入ることができる。この場合において、甲は、乙の不在時に立ち入ったときは、立入り後その旨を乙に通知しなければならない。

(連帯保証人)

第16条 連帯保証人は、乙と連帯して、本契約から生じる乙の債務(甲が第2条第3項に規定する通知をしなかった場合においては、同条第1項に規定する期間内のものに限る。)を負担するものとする。

(再契約)

第17条 甲は、再契約の意向があるときは、第2条第3項に規定する通知の書面に、その旨を付記するものとする。

2 再契約をした場合は、第13条の既定は適用しない。ただし、本契約における原状回復の債務の履行については、再契約に係る賃貸借が終了する日までに行うこととし、敷金の返還については、明渡しがあったものとして第6条第3項に規定するところによる。

(協議)

第18条 甲及び乙は、本契約書に定めがない事項及び本契約書の条項の解釈について疑義が生じた場合は、民法その他の法令及び慣行に従い、誠意をもって協議し、解決するものとする。

(特約条項)

第19条 第18条までの規定以外に、本契約の特約については、下記のとおりとする。

甲： 乙：	印 印
----------	--------

別表第1 (第8条第3項関係)

一	銃砲、刀剣類又は爆発性、発火性を有する危険な物品等を製造又は保管すること。
二	大型の金庫その他の重量の大きな物品等を搬入し、又は備え付けること。
三	排水管を腐食させるおそれのある液体を流すこと。
四	大音量でテレビ、ステレオ等の操作、ピアノ等の演奏を行うこと。
五	猛獣、毒蛇等の明らかに近隣に迷惑をかける動物を飼育すること。
六	本物件を、反社会的勢力の事務所その他の活動の拠点に供すること。
七	本物件又は本物件の周辺において、著しく粗野若しくは乱暴な言動を行い、又は威勢を示すことにより、付近の住民又は通行人に不安を覚えさせること。
八	本物件に反社会的勢力を居住させ、又は反復継続して反社会的勢力を出入りさせること。

別表第2 (第8条第4項関係)

一	階段、廊下等の共用部分に物品を置くこと。
二	階段、廊下等の共用部分に看板、ポスター等の広告物を掲示すること。
三	鑑賞用の小鳥、魚等であって明らかに近隣に迷惑をかけるおそれのない動物以外の犬、猫等の動物(別表第1第五号に掲げる動物を除く。)を飼育すること。

別表第3 (第8条第5項関係)

一	頭書(5)に記載する同居人に新たな同居人を追加(出生を除く。)すること。
二	1か月以上継続して本物件を留守にすること。

別表第4 (第9条第3項関係)

畳表の取替え、裏返し	ヒューズの取替え
障子紙の張替え	給水栓の取替え
ふすま紙の張替え	排水栓の取替え
電球、蛍光灯、LED照明の取替え	その他費用が軽微な修繕

別表第 5 (第14条関係)

【原状回復の条件について】

本物件の原状回復条件は、下記Ⅱの「例外としての特約」による以外は、賃貸住宅の原状回復に関する費用負担の一般原則の考え方によります。すなわち、

- ・賃借人の故意・過失、善管注意義務違反、その他通常の使用方法を超えるような使用による損耗等については、賃借人が負担すべき費用となる。
- ・建物・設備等の自然的な劣化・損耗等(経年変化)及び賃借人の通常の使用により生ずる損耗等(通常損耗)については、賃貸人が負担すべき費用となる

ものとします。

その具体的内容は、国土交通省の「原状回復をめぐるトラブルとガイドライン(再改訂版)」において定められた別表 1 及び別表 2 のとおりですが、その概要は、下記Ⅰのとおりです。

I 本物件の原状回復条件

(ただし、民法第90条及び消費者契約法第8条、第9条及び第10条に反しない内容に関して、下記Ⅱの「例外としての特約」の合意がある場合は、その内容によります。)

1 賃貸人・賃借人の修繕分担表

賃貸人の負担となるもの	賃借人の負担となるもの
【床(畳・フローリング・カーペットなど)】	
1. 畳の裏返し、表替え(特に破損してないが、次の入居者確保のために行うもの) 2. フローリングのワックスかけ 3. 家具の設置による床、カーペットのへこみ、設置跡 4. 畳の変色、フローリングの色落ち(日照、建物構造欠陥による雨漏りなどで発生したもの)	1. カーペットに飲み物等をこぼしたことによるシミ、カビ(こぼした後の手入れ不足等の場合) 2. 冷蔵庫下のサビ跡(サビを放置し、床に汚損等の損害を与えた場合) 3. 引越作業等で生じた引っかきキズ 4. フローリングの色落ち(賃借人の不注意で雨が吹き込んだことなどによるもの)
【壁、天井(クロスなど)】	
1. テレビ、冷蔵庫等の後部壁面の黒ずみ(いわゆる電気ヤケ) 2. 壁に貼ったポスターや絵画の跡 3. 壁等の画鋏、ピン等の穴(下地ボードの張替えは不要な程度のもの) 4. エアコン(賃借人所有)設置による壁のビス穴、跡 5. クロスの変色(日照などの自然現象によるもの)	1. 賃借人が日常の清掃を怠ったための台所の油污れ(使用後の手入れが悪く、ススや油が付着している場合) 2. 賃借人が結露を放置したことで拡大したカビ、シミ(賃貸人に通知もせず、かつ、拭き取るなどの手入れを怠り、壁等を腐食させた場合) 3. クーラーから水漏れし、賃借人が放置したため壁が腐食 4. タバコのヤニ、臭い(喫煙等によりクロス等が変色したり、臭いが付着している場合)

	5. 壁等のくぎ穴、ネジ穴(重量物をかけるためにあけたもので、下地ボードの張替えが必要な程度のもの) 6. 賃借人が天井に直接つけた照明器具の跡 7. 落書き等の故意による毀損
【建具等、襖、柱等】	
1. 網戸の張替え(特に破損はしていないが、次の入居者確保のために行うもの) 2. 地震で破損したガラス 3. 網入りガラスの亀裂(構造により自然に発生したもの)	1. 飼育ペットによる柱等のキズ、臭い(ペットによる柱、クロス等にキズが付いたり、臭いが付着している場合) 2. 落書き等の故意による毀損
【設備、その他】	
1. 専門業者による全体のハウスクリーニング(賃借人が通常の清掃を実施している場合) 2. エアコンの内部洗浄(喫煙等の臭いなどが付着していない場合) 3. 消毒(台所・トイレ) 4. 浴槽、風呂釜等の取替え(破損等はないが、次の入居者確保のために行うもの) 5. 鍵の取替え(破損、鍵紛失のない場合) 6. 設備機器の故障、使用不能(機器の寿命によるもの)	1. ガスコンロ置き場、換気扇等の油汚れ、すす(賃借人が清掃・手入れを怠った結果汚損が生じた場合) 2. 風呂、トイレ、洗面台の水垢、カビ等(賃借人が清掃・手入れを怠った結果汚損が生じた場合) 3. 日常の不適切な手入れもしくは用法違反による設備の毀損 4. 鍵の紛失または破損による取替え 5. 戸建賃貸住宅の庭に生い茂った雑草

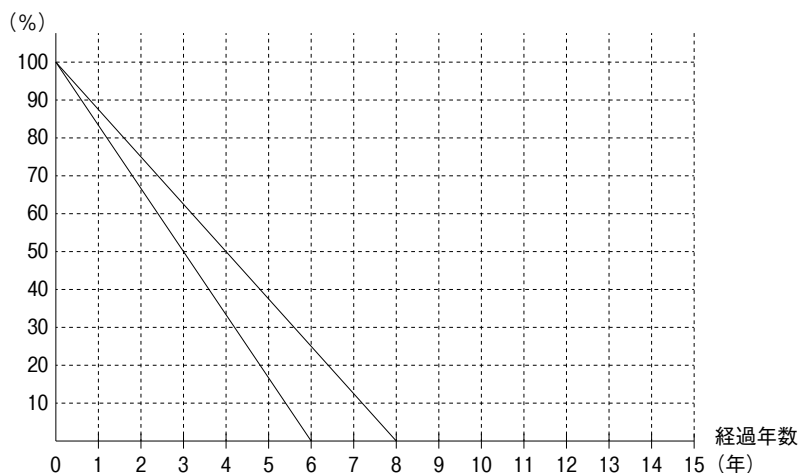
2 賃借人の負担単位

負担内容		賃借人の負担単位		経過年数等の考慮
床	毀損部分の補修	畳	原則一枚単位 毀損部分が複数枚の場合はその枚数分(裏返しとか表替えかは、毀損の程度による)	(畳表) 経過年数は考慮しない。
		カーペット クッションフロア	毀損等が複数箇所の場合は、居室全体	(畳床・カーペット・クッションフロア) 6年で残存価値1円となるような負担割合を算定する。
		フローリング	原則㎡単位 毀損等が複数箇所の場合は、居室全体	(フローリング) 補修は経過年数を考慮しない。 (フローリング全体にわたる毀損等があり、張り替える場合は、当該建物の耐用年数で残存価値1円となるような負担割合を算定する。)

壁・天井(クロス)	毀損部分の補修	壁(クロス)	m ² 単位が望ましいが、賃借人が毀損した箇所を含む一面分までは張替え費用を賃借人負担としてもやむをえないとする。	(壁[クロス])
		タバコ等のヤニ、臭い	喫煙等により当該居室全体においてクロス等がヤニで変色したり臭いが付着した場合のみ、居室全体のクリーニングまたは張替費用を賃借人負担とすることが妥当と考えられる。	6年で残存価値1円となるような負担割合を算定する。
建具・柱	毀損部分の補修	襖	1枚単位	(襖紙、障子紙) 経過年数は考慮しない。
		柱	1枚単位	(襖、障子等の建具部分、柱) 経過年数は考慮しない。
設備・その他	設備の補修	設備機器	補修部分、交換相当費用	(設備機器) 耐用年数経過時点で残存価値1円となるような直線(または曲線)を想定し、負担割合を算定する。
	鍵の返却	鍵	補修部分 紛失の場合は、シリンダーの交換も含む。	鍵の紛失の場合は、経過年数は考慮しない。交換費用相当分を借主負担とする。
	通常の清掃※	クリーニング ※通常の清掃や退去時の清掃を怠った場合のみ	部位ごと、または住戸全体	経過年数は考慮しない。借主負担となるのは、通常の清掃を実施していない場合で、部位もしくは、住戸全体の清掃費用相当分を借主負担とする。

設備等の経過年数と賃借人負担割合(耐用年数6年及び8年、定額法の場合)

賃借人負担割合(原状回復義務がある場合)



3 原状回復工事施工目安単価

(物件に応じて、空欄に「対象箇所」、「単位」、「単価(円)」を記入して使用してください。)

対象箇所		単位	単価(円)
床			
天井・壁			
建具・柱			
設備・その他	共通		
	玄関・廊下		
	台所・キッチン		
	浴室・洗面所・トイレ		
その他			

※この単価は、あくまでも目安であり、入居時における賃借人・賃貸人双方で負担の概算額を認識するためのものです。

※従って、退去時においては、資材の価格や在庫状況の変動、毀損の程度や原状回復施工方法等を考慮して、賃借人・賃貸人双方で協議した施工単価で原状回復工事を実施することとなります。

Ⅱ 例外としての特約

原状回復に関する費用の一般原則は上記のとおりですが、賃借人は、例外として、下記の費用については、賃借人の負担とすることに合意します(但し、民法第90条及び消費者契約法第8条、第9条及び第10条に反しない内容に限ります)。

(括弧内は、本来は賃貸人が負担すべきものである費用を、特別に賃借人が負担することとする理由。)

•

[

甲： 印

乙： 印

]

記名押印欄

下記貸主（甲）と借主（乙）は、本物件について上記のとおり賃貸借契約を締結したことを証するため、本契約書2通を作成し、記名押印の上、各自その1通を保有する。

平成 年 月 日

貸主（甲） 住所 〒
氏名 印

借主（乙） 住所 〒
氏名
電話番号

連帯保証人 住所 〒
氏名
電話番号

印

媒介 免許証番号〔 〕 知事・国土交通大臣（ ） 第 号

業者

代理 事務所所在地

商号 (名称)

代表者氏名 印

宅地建物取引士 登録番号〔 〕 知事 第 号

氏名 印

定期賃貸住宅契約についての説明(借地借家法第38条第2項関係)

○年○月○日

定期賃貸住宅契約についての説明

貸主(甲)住所

氏名 ○ ○ ○ ○ 印

代理人住所

氏名 ○ ○ ○ ○ 印

下記住宅について定期建物賃貸借契約を締結するに当たり、借地借家法第38条第2項に基づき、次のとおり説明します。

下記住宅の賃貸借契約は、更新がなく、期間の満了により賃貸借は終了しますので、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)を締結する場合を除き、期間の満了の日までに、下記住宅を明け渡さなければなりません。

記

(1) 住 宅	名 称				
	所 在 地				
	住戸番号				
(2) 契約期間	始 期	年	月	日から	年 月間
	終 期	年	月	日から	

上記住宅につきまして、借地借家法第38条第2項に基づく説明を受けました。

○年○月○日

借主(乙)住所

氏名 ○ ○ ○ ○ 印

定期賃貸住宅契約終了についての通知

(借地借家法第38条第4項、定期賃貸住宅標準契約書第2条第3項関係)

○年○月○日

定期賃貸住宅契約終了についての通知

(賃借人) 住所

氏名 ○ ○ ○ ○ 殿

(賃貸人) 住所

氏名 ○ ○ ○ ○ 印

私が賃貸している下記住宅については、平成 年 月 日に期間の満了により賃貸借が終了します。

[なお、本物件については、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)を締結する意向があることを申し添えます。]

記

(1) 住宅				
名称				
所在地				
住戸番号				
(2) 契約期間				
始期	年	月	日から	年
終期	年	月	日から	月間

(注) 1 再契約の意向がある場合には、[] 書きを記載してください。

2 (1) 及び(2)欄は、それぞれ頭書(1)及び(2)を参考に記載してください。

(1) 賃借権譲渡承諾書(例) (第7条第1項関係)

○年○月○日								
賃借権譲渡の承諾についてのお願い								
(賃貸人) 住所 氏名 ○ ○ ○ ○ 殿	(賃借人) 住所 氏名 ○ ○ ○ ○ 印							
私が賃借している下記(1)の住宅の賃借権の 〔全部〕 〔一部〕 を下記(2)の者に譲渡したいので、承諾願います。								
記								
(1) 住宅	<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"><tr><td style="width: 15%;">名 称</td><td></td></tr><tr><td>所 在 地</td><td></td></tr><tr><td>住戸番号</td><td></td></tr></table>	名 称		所 在 地		住戸番号		
名 称								
所 在 地								
住戸番号								
(2) 譲受人	<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"><tr><td style="width: 15%;">住 所</td><td></td></tr><tr><td>氏 名</td><td></td></tr></table>	住 所		氏 名				
住 所								
氏 名								

承 諾 書	
上記について承諾いたします。	
(なお、	)
○年○月○日	
(賃貸人) 住所	氏名 ○ ○ ○ ○ 印

〔注〕

- 1 賃借人は、本承諾書の点線から上の部分を記載し、賃貸人に2通提出してください。賃貸人は、承諾する場合には本承諾書の点線から下の部分を記載し、1通を賃借人に返還し、1通を保管してください。
- 2 「全部」又は「一部」の該当する方に○を付けてください。
- 3 (1)の欄は、契約書頭書(1)を参考にして記載してください。
- 4 一部譲渡の場合は、譲渡部分を明確にするため、図面等を添付する必要があります。
- 5 承諾に当たっての確認事項等があれば、「なお、」の後に記載してください。

(2) 転貸承諾書(例) (第7条第1項関係)

○年○月○日

転貸の承諾についてのお願い

(賃貸人) 住所

氏名 ○ ○ ○ ○ 殿

(賃借人) 住所

氏名 ○ ○ ○ ○ 印

私が賃借している下記(1)の住宅の賃借権の〔全部〕
〔一部〕を下記(2)の者に転貸したいので、承諾願います。

記

(1) 住宅	名 称	
	所 在 地	
	住戸番号	
(2) 転貸人	住 所	
	氏 名	

承 諾 書

上記について承諾いたします。

(なお、)

○年○月○日

(賃貸人) 住所

氏名 ○ ○ ○ ○ 印

〔注〕

- 1 賃借人は、本承諾書の点線から上の部分を記載し、賃貸人に2通提出してください。賃貸人は、承諾する場合には本承諾書の点線から下の部分を記載し、1通を賃借人に返還し、1通を保管してください。
- 2 「全部」又は「一部」の該当する方に○を付けてください。
- 3 (1)の欄は、契約書頭書(1)を参考にして記載してください。
- 4 一部転貸の場合は、転貸部分を明確にするため、図面等を添付する必要があります。
- 5 承諾に当たっての確認事項等があれば、「なお、」の後に記載してください。

(3) 増改築等承諾書(例) (第7条第2項関係)

○年○月○日		
増改築等の承諾についてのお願い		
(賃貸人) 住所 氏名 ○ ○ ○ ○ 殿	(賃借人) 住所 氏名 ○ ○ ○ ○ 印	
私が賃借している下記(1)の住宅の増改築等を、下記(2)のとおり行いたいので承諾願います。		
記		
(1) 住 宅	名 称	
	所 在 地	
	住戸番号	
(2) 増改築等の概要	別紙のとおり	
承 諾 書		
上記について承諾いたします。		
(なお、		
○年○月○日		
(賃貸人) 住所		
氏名 ○ ○ ○ ○ 印		

〔注〕

- 1 賃借人は、本承諾書の点線から上の部分を記載し、賃貸人に2通提出してください。賃貸人は、承諾する場合には本承諾書の点線から下の部分を記載し、1通を賃借人に返還し、1通を保管してください。
- 2 「増改築等」とは、契約書第7条第2項に規定する「増築、改築、移転、改造若しくは模様替又は本物件の敷地内における工作物の設置」をいいます。
- 3 (1)の欄は、契約書頭書(1)を参考にして記載してください。
- 4 増改築等の概要を示した別紙を添付する必要があります。
- 5 承諾に当たっての確認事項等があれば、「なお、」の後に記載してください。

(4) 契約書別表第2に掲げる行為の実施承諾書(例) (第7条第4項関係)

○年○月○日

契約書別表第2に掲げる行為の実施の承諾についてのお願い

(賃貸人) 住所

氏名 ○ ○ ○ ○ 殿

(賃借人) 住所

氏名 ○ ○ ○ ○ 印

私が賃借している下記(1)の住宅において、契約書別表第2第○号に当たる下記(2)の行為を行いたいのので、承諾願います。

記

(1) 住 宅	名 称	
	所 在 地	
	住戸番号	
(2) 行為の内容		

承 諾 書

上記について承諾いたします。

(なお、)

○年○月○日

(賃貸人) 住所

氏名 ○ ○ ○ ○ 印

〔注〕

- 1 賃借人は、本承諾書の点線から上の部分を記載し、賃貸人に2通提出してください。賃貸人は、承諾する場合には本承諾書の点線から下の部分を記載し、1通を賃借人に返還し、1通を保管してください。
- 2 「第○号」の○には、別表第2の該当する号を記載してください。
- 3 (1)の欄は、契約書頭書(1)を参考にして記載してください。
- 4 (2)の欄には、行為の内容を具体的に記載してください。
- 5 承諾に当たっての確認事項等があれば、「なお、」の後に記載してください。

Ⅱ．良質な賃貸住宅等の供給の促進に関する特別措置法〔概要〕

第1 目的(第1条)

この法律は、良質な賃貸住宅等の供給を促進するため、国及び地方公共団体が必要な措置を講ずるよう努めることとするとともに、定期建物賃貸借制度を設け、もって国民生活の安定と福祉の増進に寄与することを目的とすること。

第2 良質な賃貸住宅等の供給の促進(第2条)

- (1) 国及び地方公共団体は、適切な規模、性能、居住環境等を有する良質な賃貸住宅等の供給の促進のために必要な措置を講ずるよう努めるものとする。
- (2) 国及び地方公共団体は、賃貸住宅について安全性、耐久性、快適性等の確保に資するため、住宅の性能を表示する制度の普及に努めるものとする。

第3 住宅に困窮する者のための良質な公共賃貸住宅の供給の促進(第3条)

- (1) 国及び地方公共団体は、住宅に困窮する者に対する適切な規模、性能、居住環境を有する良質な公共賃貸住宅の供給を促進するため、公共賃貸住宅の整備及び改良等に関し必要な措置を講ずるよう努めるものとする。
- (2) 住宅建設計画法による住宅建物5か年計画は、(1)の趣旨を参酌して策定されなければならないものとする。
- (3) 公共賃貸住宅の管理者は、公共賃貸住宅の入居者の選考に当たり、住宅に困窮する者の居住の安定が図られるよう努めるものとする。

第4 賃貸住宅等に関する情報の提供、相談等の体制の整備(第4条)

国及び地方公共団体は、良質な賃貸住宅等に対する国民の需要に的確に対応できるよう、賃貸住宅等に関する情報の提供、相談その他の援助を行うために必要な体制の整備に努めるものとする。

第5 借地借家法の一部改正(第5条)

(1) 定期建物賃貸借制度の創設

- ① 期間の定めがある建物の賃貸借をする場合においては、公正証書等の書面によって契約をするときに限り、契約の更新がないこととする旨を定めることができるものとする。
- ② ①の定めをするときは、建物の賃貸人は、あらかじめ建物の賃借人に対し、当該賃貸借は更新がなく、期間の満了により終了する旨を書面を交付して説明しなければならないものとし、その説明をしなかったときは、いわゆる正当事由借家契約となるものとする。

ること。

(2) 期間の満了により建物の賃貸借が終了する旨の通知

定期建物賃貸借において、期間が1年以上である場合には賃貸人は、期間の満了の1年前から6月前までの間(以下「通知期間」という。)に賃借人に対し期間の満了により賃貸借が終了する旨の通知をしなければ、その終了を賃借人に対抗することができないものとする。ただし、賃貸人が通知期間の経過後賃借人に対しその旨の通知をした場合においては、その通知の日から6月を経過した後は、この限りでないものとする。

(3) 借家人の中途解約

居住の用に供する建物(その床面積が200平方メートル未満のものに限る。)の定期賃貸借において、転勤、療養、親族の介護その他のやむを得ない事情により、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は、賃借人は、賃貸借の解約の申入れをすることができるものとする。この場合、賃貸借は、解約の申入れの日から1月を経過することによって終了するものとする。

第6 施行期日(附則第1条)

この法律は、公布の日から施行するものとする。ただし、借地借家法改正法は、平成12年3月1日から施行するものとする。

第7 借地借家法改正法の施行前にされた建物の賃貸借契約の効力(附則第2条)

借地借家法改正法の施行前にされた建物の賃貸借契約の更新に関しては、なお従前の例によるものとする。

第8 定期建物賃貸借への切替えに関する経過措置(附則第3条)

借地借家法改正法の施行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ときは、当分の間、定期建物賃貸借制度は適用されないものとする。

第9 検討(附則第4条)

国は、この法律の施行後4年を目途として、居住の用に供する建物の賃貸借の在り方について見直しを行うとともに、この法律の施行の状況について検討を加え、その結果に基づいて必要な措置を講ずるものとする。

Ⅲ．良質な賃貸住宅等の供給の促進に関する特別措置法

（目的）

第1条 この法律は、良質な賃貸住宅等（賃貸住宅その他賃貸の用に供する建物をいう。以下同じ。）の供給を促進するため、国及び地方公共団体が必要な措置を講ずるよう努めることとするとともに、定期建物賃貸借制度を設け、もって国民生活の安定と福祉の増進に寄与することを目的とする。

（良質な賃貸住宅等の供給の促進）

第2条 国及び地方公共団体は、適切な規模、性能、居住環境等を有する良質な賃貸住宅等の供給の促進のために必要な措置を講ずるよう努めるものとする。

2 国及び地方公共団体は、賃貸住宅について安全性、耐久性、快適性等の確保に資するため、住宅の性能を表示する制度の普及に努めるものとする。

（住宅困窮者のための良質な公共賃貸住宅の供給の促進）

第3条 国及び地方公共団体は、住宅に困窮する者に対する適切な規模、性能、居住環境等を有する良質な公共賃貸住宅（地方公共団体、都市基盤整備公団又は地方住宅供給公社が整備する賃貸住宅をいう。以下この条において同じ。）の供給を促進するため、公共賃貸住宅の整備及び改良等に関し必要な措置を講ずるよう努めるものとする。

2 住宅建設計画法（昭和41年法律第100号）第4条第1項に規定する住宅建設5箇年計画は、前項の趣旨を参酌して策定されなければならない。

3 公共賃貸住宅の管理者は、公共賃貸住宅の入居者の選考に当たり、住宅に困窮する者の居住の安定が図られるよう努めるものとする。

（賃貸住宅等に関する情報の提供、相談等の体制の整備）

第4条 国及び地方公共団体は、良質な賃貸住宅等に対する国民の需要に的確に対応できるよう、賃貸住宅等に関する情報の提供、相談その他の援助を行うために必要な体制の整備に努めるものとする。

（借地借家法の一部改正）

第5条 借地借家法（平成3年法律第90号）の一部を次のように改正する。

目次中「期限付建物賃貸借」を「定期建物賃貸借等」に改める。

第23条に次の1項を加える。

3 第1項の特約がある場合において、借地権者又は建物の賃借人と借地権設定者との間でその建物につき第38条第1項の規定による賃貸借契約をしたときは、前項の規定にかかわらず、

その定めに従う。

第29条に次の1項を加える。

- 2 民法第604条の規定は、建物の賃貸借については、適用しない。

「第3節 期限付建物賃貸借」を「第3節 定期建物賃貸借等」に改める。

第38条を次のように改める。

(定期建物賃貸借)

第38条 期間の定めがある建物の賃貸借をする場合においては、公正証書による等書面によって契約をするときに限り、第30条の規定にかかわらず、契約の更新がないこととする旨を定めることができる。この場合には、第29条第1項の規定を適用しない。

- 2 前項の規定による建物の賃貸借をしようとするときは、建物の賃貸人は、あらかじめ、建物の賃借人に対し、同項の規定による建物の賃貸借は契約の更新がなく、期間の満了により当該建物の賃貸借は終了することについて、その旨を記載した書面を交付して説明しなければならない。

- 3 建物賃借人が前項の規定による説明をしなかったときは、契約の更新がないこととする旨の定めは、無効とする。

- 4 第1項の規定による建物の賃貸借において、期間が1年以上である場合には、建物賃貸人は、期間の満了の1年前から6月前までの間(以下この項において「通知期間」という。)に建物の賃借人に対し期間の満了により建物の賃貸借が終了する旨の通知をしなければ、その終了を建物の賃借人に対抗することができない。ただし、建物の賃貸人が通知期間の経過後建物の賃借人に対しその旨の通知をした場合においては、その通知の日から6月を経過した後は、この限りでない。

- 5 第1項の規定による居住の用に供する建物の賃貸借(床面積(建物の一部を賃貸借の目的とする場合にあっては、当該一部の床面積)が200平方メートル未満の建物に係るものに限る。)において、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になったときは、建物の賃借人は、建物の賃貸借の解約の申入れをすることができる。この場合においては、建物の賃貸借は、解約の申入れの日から1月を経過することによって終了する。

- 6 前2項の規定に反する特約で建物の賃借人に不利なものは、無効とする。

- 7 第32条の規定は、第1項の規定による建物の賃貸借において、借賃の改定に係る特約がある場合には、適用しない。

附 則

(施行期日)

第1条 この法律は、公布の日から施行する。ただし、第5条、次条及び附則第3条の規定は、平成12年3月1日から施行する。

(借地借家法の一部改正に伴う経過措置)

第2条 第5条の規定の施行前にされた建物の賃貸借契約の更新に関しては、なお従前の例に

よる。

2 第5条の規定の施行前にされた建物の賃貸借契約であって同条の規定による改正前の借地借家法(以下「旧法」という。)第38条第1項の定めがあるものについての賃借権の設定又は賃借物の転賃の登記に関しては、なお従前の例による。

第3条 第5条の規定の施行前にされた居住の用に供する建物の賃貸借(旧法第38条第1項の規定による賃貸借を除く。)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、第5条の規定による改正後の借地借家法第38条の規定は、適用しない。

(検討)

第4条 国は、この法律の施行後4年を目途として、居住の用に供する建物の賃貸借の在り方について見直しを行うとともに、この法律の施行の状況について検討を加え、その結果に基づいて必要な措置を講ずるものとする。

Ⅳ．建設省建設経済局不動産課長通達

(建設省経動発第21号)
(平成12年2月22日)

各業界団体の長あて

借地借家法の改正に伴う宅地建物取引業法の厳正な運用について

借地借家法(平成3年法律第90号)については、昨年12月9日に成立した良質な賃貸住宅等の供給の促進に関する特別措置法(平成11年法律第153号)が本年3月1日より施行されるに伴って改正されることとなっているが、定期建物賃貸借についての代理又は媒介に係る宅地建物取引業法(昭和27年法律第176号。以下「業法」という。)の運用に当たっては、特に下記の事項に留意することとしたので、貴団体におかれても、この旨十分御理解いただき、貴団体加盟業者に付する周知徹底及び指導を行われたい。

記

1. 誇大広告等の禁止について

宅地建物取引業者が、改正後の借地借家法第38条に定められる定期建物賃貸借についての代理又は媒介に係る広告を行う際において、下記に該当する場合は、「建物の現在若しくは将来の利用の制限」に係る誇大広告等として業法第32条違反になることがあること。

- ① 通常の建物賃貸借契約であると人を誤認させるような表示をした場合
- ② 当該定期建物賃貸借契約の内容(期間、賃料等)について、著しく事実と相違する表示をし、又は実際のものより著しく有利であると人を誤認させるような表示をした場合

2. 宅地建物取引業法施行規則の改正について

説明すべき重要事項として以下の号が追加されたこと(本年3月1日施行。別添参照。)
宅地建物取引業法施行規則第15条の4の2第3号

借地借家法第2条第1号に規定する借地権で同法第22条の規定の適用を受けるものを設定しようとするとき、又は建物の賃貸借で同法第38条第1項の規定の適用を受けるものをしようとするときは、その旨

3. 改正後の借地借家法第38条第2項に規定する賃貸人の説明義務について

当該説明義務は、上記2による説明義務とは別個のものであることに留意すること。また、宅地建物取引業者が賃貸人を代理して当該説明を行う行為は、宅地建物取引業法上の貸借の代理の一部に該当し、関連の規定が適用されること。

4. 定期建物賃貸借の再契約に関して受けることのできる報酬の額について

宅地建物取引業者が宅地又は建物の貸借の代理又は媒介に関して受けることのできる報酬については、業法第46条の規定により、昭和45年建設省告示第1552号において定められているところであるが、標記についても新規の契約と同様に当該規定が適用されること。

V. 関連条文一覧

〔民 法〕

(期間の定めのある賃貸借の解約をする権利の留保)

第六百十八条 当事者が賃貸借の期間を定めた場合であっても、その一方又は双方がその期間内に解約をする権利を留保したときは、前条の規定を準用する。

〔借地借家法〕

(建物賃貸借契約の更新等)

第二十六条 ①建物の賃貸借について期間の定めがある場合において、当事者が期間の満了の一年前から六月前までの間に相手方に対して更新をしない旨の通知又は条件を変更しなければ更新をしない旨の通知をしなかったときは、従前の契約と同一の条件で契約を更新したものとみなす。ただし、その期間は、定めがないものとする。

②前項の通知をした場合であっても、建物の賃貸借の期間が満了した後建物の賃借人が使用を継続する場合において、建物の賃貸人が遅滞なく異議を述べなかったときも、同項と同様とする。

③建物の転貸借がされている場合においては、建物の転借人がする建物の使用の継続を建物の賃借人がする建物の使用の継続とみなして、建物の賃借人と賃貸人との間について前項の規定を適用する。

(建物賃貸借契約の更新拒絶等の要件)

第二十八条 建物の賃貸人による第二十六条第一項の通知又は建物の賃貸借の解約の申入れは、建物の賃貸人及び賃借人(転借人を含む。以下この条において同じ。)が建物の使用を必要とする事情のほか、建物の賃貸借に関する従前の経過、建物の利用状況及び建物の現状並びに建物の賃貸人が建物の明渡しの条件として又は建物の明渡しと引換えに建物の賃借人に対して財産上の給付をする旨の申出をした場合におけるその申出を考慮して、正当の事由があると認められる場合でなければ、することができない。

(借賃増減請求権)

第三十二条 ①建物の借賃が、土地若しくは建物に対する租税その他の負担の増減により、土地若しくは建物の価格の上昇若しくは低下その他の経済事情の変動により、又は近傍同種の

建物の借賃に比較して不相当となったときは、契約の条件にかかわらず、当事者は将来に向かって建物の借賃の額の増減を請求することができる。ただし、一定の期間建物の借賃を増額しない旨の特約がある場合には、その定めに従う。

(定期建物賃貸借)

- 第三十八条 ①期間の定めがある建物の賃貸借をする場合には、公正証書による等書面によって契約をするときに限り、第三十条の規定にかかわらず、契約の更新がないこととする旨を定めることができる。この場合には、第二十九条第一項の規定を適用しない。
- ②前項の規定による建物の賃貸借をしようとするときは、建物の賃貸人は、あらかじめ、建物の賃借人に対し、同項の規定による建物の賃貸借は契約の更新がなく、期間の満了により当該建物の賃貸借は終了することについて、その旨を記載した書面を交付して説明しなければならない。
- ③建物の賃貸人が前項の規定による説明をしなかったときは、契約の更新がないこととする旨の定めは、無効とする。
- ④第一項の規定による建物の賃貸借において、期間が一年以上である場合には、建物の賃貸人は、期間の満了の一年前から六月前までの間(以下この項において「通知期間」という。)に建物の賃借人に対し期間の満了により建物の賃貸借が終了する旨の通知をしなければ、その終了を建物の賃借人に対抗することができない。ただし、建物の賃貸人が通知期間の経過後建物の賃借人に対しその旨の通知をした場合においては、その通知の日から六月を経過した後は、この限りでない。
- ⑤第一項の規定による居住の用に供する建物の賃貸借(床面積(建物の一部分を賃貸借の目的とする場合にあっては、当該一部分の床面積)が二百平方メートル未満の建物に係るものに限る。)において、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は、建物の賃借人は、建物の賃貸借の解約の申入れをすることができる。この場合においては、建物の賃貸借は、解約の申入れの日から一月を経過することによって終了する。
- ⑥前二項の規定に反する特約で建物の賃借人に不利なものは、無効とする。
- ⑦第三十二条の規定は、第一項の規定による建物の賃貸借において、借賃の改定に係る特約がある場合には、適用しない。

Ⅵ. 不動産賃貸借に関する民法(債権法) 改正のポイント

平成29年 8 月16日

弁護士 吉 田 修 平

平成29年の通常国会で、民法(債権法)が改正されましたので解説を試みたいと思います。
特に、以下に述べたものは、普通借家だけではなく定期借家にも共通して問題になるところで
すので、参考にして頂ければと思います。

なお、下記(5)だけは、判例法理とは異なる内容の立法がなされています。

1. 605条の2 賃貸人の地位の移転

(1)現行法には、特に規定はありませんが、以下のような判例法理が形成されていました。
今回の改正により、それらが明文化されました。

(2)対抗要件を備えた賃借人は、その不動産が譲渡された場合に、譲受人に対して賃借権を
主張(対抗)できる。その結果、不動産の賃借人の地位も、譲渡人から譲受人に当然承継
される(大判大正10年 5 月30日)。

上記の判例法理(賃貸人の地位の当然承継)が明文化されました(605条の2 第1項)。

(3)上記のような賃貸人の地位の移転(当然承継)を、譲受人が賃借人に対抗(主張)するため
には、譲渡人から譲受人に対して所有権移転登記をする必要がある(最判昭和49年 3 月
19日)。

上記の判例法理(賃貸人の地位の移転を対抗するには登記が必要)が明文化されました
(605条の2 第3項)。

(4)「賃貸人の地位」が、譲受人に移転したときは、賃貸人の敷金返還債務等も譲受人に承継
される(敷金につき、最判昭和44年 7 月17日。必要費・有益費の費用償還債務につき、
最判昭和46年 2 月19日)。

上記の判例法理(賃貸人の地位の移転に伴う敷金返還債務等の承継)が明文化されまし
た(605条の2 第4項)。

- (5)「賃貸人の地位」を譲渡人(A)に留保しつつ、不動産の所有権を譲受人(C)に移転する場合、AとCの合意だけでは留保できず、賃借人(B)の保護のために、Bの同意が必要とされていました(最判平成11年3月25日)。

改正法(605条の2第2項)では、①不動産の譲渡人(A)と譲受人(C)が「賃貸人たる地位」を譲受人(C)に留保する旨の合意をし、かつ、その不動産を譲受人が譲渡人に賃貸する旨の合意をしたときは、賃貸人たる地位は譲渡人に留保され、譲受人に移転しないこととされました(同項前段)。

②この場合において、譲渡人(A)と譲受人(C)との間の賃貸借が終了したときは、譲渡人(A)に留保されていた賃貸人たる地位は、譲受人(C)に移転することとされました(同項後段)。

このように譲渡人と譲受人との間の賃貸借が終了しても、賃借人は譲受人からの所有権に基づく明渡請求等に応じる必要がなくなりました。即ち、AC間でAに賃貸人の地位を留保する場合も、賃借人(B)の保護に欠けないこととなりましたので、賃借人(B)の同意は不要とされたのです。

2. 民法607条の2 賃借人の修繕権

現行法では、賃借人の建物を修繕する権利は認められておらず、賃貸人の修繕義務が606条に規定されているだけでした。

しかし、改正法では、賃借人が賃貸人に対し、修繕が必要である旨を通知し、または賃貸人が修繕の必要を知った後に相当の期間内に必要な修繕をしないとき及び急迫の事情がある時には、賃借人が修繕をすることができることとなります。

従来、賃貸人が建物の修繕を任意に行ってくれない場合には、賃借人は、他人の建物を勝手に修繕することはできませんので、賃貸人の同意が得られなければ裁判所の仮処分などをとることにより修繕をしていたところ、この規定ができることにより、賃借人は自らの権利として賃借建物の修繕ができることとなります。

しかし、修繕が必要な範囲及び費用の負担をどこまで認めるか(賃借人の行った修繕が本当に必要であったのか否か、仮に必要であったとしても、贅沢な部材を利用していないかなど)について新たなトラブルが発生する可能性もあるので注意が必要です。

3. 民法611条 賃貸物件の一部を利用できなくなった場合

現行法上は、滅失により賃借物の一部を使用できなくなった場合は、賃借人が賃料の減額を請求できることとされています。

しかし、改正法では、滅失その他の事由により使用及び収益をすることができなくなった場合において、それが賃借人の責めに帰することができない事由によるものであるときは、賃料はその使用及び収益をすることができなくなった部分の割合に応じて減額されることとなります。

即ち、①滅失の場合に限られることなく、また、②請求をして初めて減額されるのではなく、当然に減額されるという点がポイントです。

賃料が当然減額されるということは、例えば、使用収益が20%できなくなったとすれば、10万円の家賃が当然に8万円になるということになります。賃借人が8万円だけを支払い続けた場合、賃貸人が使用収益がされなくなったとはいえないと言って争えば、場合により賃料不払いの問題が生じ、契約の解除にまでトラブルが発展する恐れがありますので、この点も注意が必要です。

4. 民法621条 原状回復

現行法では、民法616条により、民法598条の使用貸借の規定を準用しており、抽象的に原状回復の義務を規定していました(尚、条文上では、原状回復「義務」ではなく、収去することができるとして「権利」的な規定になっています)。

改正法では、この点について、最高裁判例平成17年12月16日を踏襲し、通常損耗や経年変化により生じた損害については賃借人の原状回復義務の範囲から外すこととされています。即ち、経年変化による通常損耗などについては、賃貸人が負担することになる旨が明記されました。

5. 民法622条の2 敷金

現行法上、敷金についての明確な規定はありませんが、改正案では、従来から実務が行っていた最高裁昭和48年2月20日などの判例法理が条文化されました。即ち、敷金の定義がなされ、また、敷金については、賃貸借が終了し、かつ、賃貸物の返還を受けた後に、賃貸人に返還義務が生ずる(明渡時説)ことが明記されました。

6. 民法465条の2 連帯保証人についての極度額の記載

現行法上、保証契約は書面でしなければ効力を生じないこととされていますが(446条2項)、保証についての極度額の記載までは要求されていませんでした。

しかし、改正案では、賃貸借契約の連帯保証人のような、個人が一定の契約関係から生ずる一切の債務を担保するという、一定の範囲に属する不特定の債務を主たる債務とする保証契約(根保証契約)のうち、保証人が法人でないもの(個人根保証契約)については、その保証の極度額を定めなければならないこととされ、その極度額を定めなければ保証契約は効力を生じないこととされましたので、注意を要します(465条の2第2項)。即ち、賃貸借契約において保証人をつけるときは、保証の極度額を契約書に明記しなければならないのです。

また、定期借家契約の場合は、最初の契約において保証人であっても、再契約は別の契約となりますので、再契約においても、あらためて極度額を定めて保証人が署名・押印しなければなりませんので、注意して下さい。

以上

**誰でも使える定期借家
～契約のポイントとQ & A～**

平成29年10月16日 初版発行

発行所 **定期借家推進協議会**

発行人 **伊 藤 博**

〒101-0032

東京都千代田区岩本町 2-6-3 全宅連会館

TEL 03-5821-8117 FAX 03-5821-8101

制 作 共立印刷株式会社
