

定期建物賃貸借契約①

1 定期建物賃貸借契約

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、契約の更新がないこととする旨を定めることができる、とされています（借地借家法 38 条 1 項）。

すなわち、定期建物賃貸借の場合、約定の期間が経過すると、更新がないため契約は終了し、貸主は明渡しを請求できるとともに、借主は明渡すべき義務を負うこととなります。

2 立法趣旨

定期建物賃貸借契約の立法趣旨は、賃貸借期間を限定することにより、借家の供給を促進することにあります。

すなわち、普通建物賃貸借契約では、ひとたび建物を賃貸すると、賃貸借期間が満了する場合でも、貸主である家主に正当事由がない限り、更新を拒絶して契約を終了させることができません（借地借家法 28 条）。このように、借主の借家権は保護されており、そのため貸主は建物を賃貸することに慎重になりがちです。

そこで、借家の供給を促進させるため、例外的に一定の要件を充たす場合には、定期建物賃貸借契約の成立を認め、約定の賃貸借期間の経過により契約は確定的に終了し、更新もないとすることが認められました。

3 施行時期および経過措置

定期建物賃貸借契約は、平成 11 年 12 月に成立した「良質な賃貸住宅等の供給の促進に関する特別措置法」によって導入されました。この第 5 条に定期建物賃貸借契約が規定され、平成 12 年 3 月 1 日から施行されています（同法平成 11 年附則 1 条）。

従って、平成 12 年 3 月 1 日以降は、この定期建物賃貸借契約を当事者間で締結することが可能となりました。

しかし、平成 12 年 3 月 1 日より前に締結された居住の用に供する建物賃貸借契約については、たとえ当事者がその契約を合意により終了させ、引き続き新たに同一の建物について定期建物賃貸借契約を締結しても、当分の間、このような切り替えは認められません（同法平成 11 年附則 3 条）。これは、すでに建物賃貸借契約をして居住していた借主を十分に保護する必要があるためです。

他方、事業用建物の賃貸借契約については上記の切替制限はないため、平成 12 年 3 月 1 日以降、定期建物賃貸借契約に切り替えることは可能です。

4 要件 1（事前の書面交付および説明）

定期建物賃貸借契約が有効に成立するためには、建物の賃貸人は、あらかじめ、建物の賃借人に対し、締結する建物の賃貸借は契約の更新がなく、期間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りません（借地借家法38条2項）。

この事前交付書面として、国土交通省がモデル文案をインターネットのホームページ上で公開しているため、参考までに以下に掲載します。

定期建物賃貸借契約についての説明（借地借家法第38条第2項関係）

平成21年3月 日

定期建物賃貸借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

下記建物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。

下記建物の賃貸借契約は、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、下記建物を明け渡さなければなりません。

記

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

上記のとおり、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

この事前の書面交付および説明を怠った場合、契約の更新がないこととする旨の定めは無効となります(借地借家法38条3項)。この場合、定期建物賃貸借契約ではなく、普通建物賃貸借契約が成立することになります。

従って、定期建物賃貸借契約を成立させたい賃貸人は、必ず賃借人に対して、事前に書面を交付し、十分に説明しておくことが肝要です。

以上

2009/3/26