

## 定期建物賃貸借契約②

### 5 要件 2（期間の定めがあること）

定期建物賃貸借契約の要件として、期間の定めがあることが必要です（借地借家法 38 条 1 項）。

ここでいう期間の定めとは、確定した期間でなければなりません。例えば、賃貸借期間の終期を、賃借人が死亡した日までとか、賃貸人が転勤のため戻ってくる日までとすることは、当該条件がいつ成就するか未定であり、確定した期間とはなりません。

確定した期間であれば、その長短は問われず、当事者は自由に賃貸借期間を定めることができます（民法 604 条は建物の賃貸借期間を 20 年に制限していますが、借地借家法 29 条 2 項はこの規定を排除していますので、40 年、60 年といった期間を定めることも可能です。また、借地借家法 29 条 1 項では期間 1 年未満の建物賃貸借は期間の定めがないものとされますが、同法 38 条 1 項後段はこの規定を排除していますので、定期建物賃貸借の場合、3 ヶ月、9 ヶ月といった賃貸借期間を定めることも可能です）。

### 6 要件 3（建物の賃貸借であること）

定期建物賃貸借契約の要件として、建物の賃貸借であることが必要です（借地借家法 38 条 1 項）。

建物であれば、居住用であろうと、事業用であろうと、いずれでも定期建物賃貸借契約を締結することができます。

### 7 要件 4（書面によって契約すること）

定期建物賃貸借契約の要件として、公正証書による等書面によって契約することが必要です（借地借家法 38 条 1 項）。

公正証書は例示であって、当事者間で作成する通常の契約書でも構いません。

しかし、契約全体を書面によって締結することが必要です。即ち、契約の更新がなく、期間の満了により賃貸借が終了するとの特約部分のみを書面によって締結するだけでは足りないと考えられています。

### 8 要件 5（契約の更新がない旨の定めがあること）

定期建物賃貸借契約の要件として、契約の更新がない旨の定めがあることが必要です（借地借家法 38 条 1 項）。

これはまさに定期建物賃貸借契約の核心部分です。具体的には契約書に、「本契約は更新がなく、期間の満了により賃貸借は終了する。」等と記載することになります。

### 9 要件 6（終了の通知）

(1) 定期建物賃貸借契約において、期間が 1 年以上である場合には、賃貸人は、期間

満了の1年前から6月前までの間（通知期間）に、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なりません（借地借家法38条4項本文）。

例えば、賃貸借期間の終期が平成25年3月31日の場合、賃貸人は、平成24年4月1日から同年9月30日までの間に、賃借人へ通知する必要があります。

これは、少なくとも6ヶ月前までに賃借人に終了時期を改めて知らしめることで、賃借人に明渡しの準備をする機会を保障し、賃借人を保護する趣旨です。

(2) 賃貸人が、通知期間の経過後に、賃借人に対して終了通知を送付した場合には、その通知の日から6ヶ月を経過して、初めて賃貸借の終了を賃借人に対抗できることとなります（借地借家法38条4項但書）。

(3) なお、建物が（有効に）転貸されている場合には、終了通知を賃借人に送付するだけでなく、転借人にも送付する必要があります、これをしないと賃貸借の終了を転借人に対抗できませんので、ご注意ください（借地借家法34条）。

## 10 効果

以上述べた要件が全て満たされれば、賃貸借契約は更新されずに終了し、賃貸人は賃借人に対して、建物の明け渡しを求めることができます。

## 11 注意点（賃借人にとっての中途解約条項の重要性）

(1) 定期建物賃貸借契約の場合、賃借人には法定の中途解約権が認められています。

即ち、居住用の建物の賃貸借（床面積が200㎡未満のものに限る）において、転勤、療養、親族の介護その他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、賃借人は、定期建物賃貸借契約の解約の申し入れをすることができるのです（借地借家法38条5項）。

(2) しかし、上記(1)の要件を満たさない場合や、そもそも事業用の定期建物賃貸借であるため上記(1)の適用がない場合には、賃借人といえども当然には契約を中途解約できません（民法618条参照）。

そこで、賃借人としては、定期建物賃貸借契約の中に、予め中途解約権の条項を入れておいてもらうことが極めて重要となります。

以上

2009/4/27