

口頭での定期建物賃貸借再契約は効力がない？

みらい総合法律事務所 弁護士 西尾 亮平

今回のご相談

当社は、賃借人との間で、居住用不動産について、賃貸期間3年間として、定期建物賃貸借契約を締結しました。また、この契約の締結にあたり、「当事者間で紛争等がない場合には、定期建物賃貸借契約の再契約をする」旨の覚書を作成しました。

その後、賃貸期間満了の6カ月前に賃借人に対して契約が終了する旨の通知をしましたが、再契約にあたり書面は作成せず、覚書に従い従前と同一条件で定期建物賃貸借契約を再契約する旨を口頭で伝えました。

さらに再契約後の賃貸期間満了の6カ月前に、賃借人に対し、賃貸期間満了をもって定期建物賃貸借契約を終了し、再契約は行わない旨を通知。再契約の賃貸期間満了後、賃借人に対し、本件不動産

の明渡しを求めました。

これに対し、賃借人は「最初の契約期間満了の際に定期建物賃貸借契約の成立要件を欠いていたので、再契約後の契約は普通建物賃貸借契約である」と主張しています。

定期建物賃貸借契約について、再契約の際、法律上の手続きを履践しないと普通建物賃貸借契約になってしまうのでしょうか？



イラスト:おのひろゆき

【回答】

定期建物賃貸借契約は、法律の規定に従い再契約をしなければ普通建物賃貸借契約として扱われる可能性があります。

【解説】

1 定期建物賃貸借契約とは

定期建物賃貸借契約とは、期間の更新がなく、期間が満了すると当然に終了する建物賃貸借契約です(借地借家法38条)。

定期建物賃貸借契約を締結するには、賃借人はあらかじめ賃借人に対し、定期建物賃貸借契約には契約の更新がなく、期間満了により契約は終了する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(同法38条3項)。この書面は契約書とは別個独立の書面であることが必要であり、この要

件を欠くと契約の更新がない旨の定めは無効となります(同法38条5項)。なお、賃借人の承諾があれば、この書面を電磁的方法により提供することができます(同法38条4項)。

また、定期建物賃貸借契約自体についても、書面により契約することが必要とされていますが(同法38条1項)、同様に賃借人の同意の上で電磁的記録によることも可能です(同法38条2項)。

定期建物賃貸借契約の締結にあたっては、こうした借地借家法上の手続きを欠き、定期建物賃貸借契約の効力が認められないということにならないよう、慎重に手続きを行うことが必要です。

2 定期建物賃貸借契約と賃料増減請求権

借地借家法32条は、建物の賃料増減請求権について定めた規定です。普通建物賃貸借契約においては、賃料増額請求を制限する特約(一定期間賃料を増額しない旨の特約)は有効とされていますが(同法32条1項ただし書)、賃料減額請求を制限する特約(一定期間賃料の減額を行わない旨の特約)は、賃借人に不利な特約として無効とされています(同法30条、最高裁 平成16年6月29日判決)。

これに対し、定期建物賃貸借においては、賃料の改定に係る特約が定められているときは、同法32条の規定は適用されないとされています(同法38条9項)。

従って、定期建物賃貸借契約で賃料の増減請求を行わない旨の特約がある場合や、賃料の自動改定特約がある場合には、賃料が不当となっても、当事者は賃料増減請求をなしえないため、注意が必要です。

3 定期建物賃貸借契約の終了

契約期間が1年以上の定期建物賃貸借契約においては、契約期間満了の1年前から6カ月前までの間に、賃借人が賃借人に対して、期間満了により定期建物賃貸借契約を終了する旨の通知をしなければなりません。この通知を怠った場合には、同契約の終了を賃借人に主張できず、期間満了後も定期建物賃貸借は、存続することとなります(借地借家法38条6項本文)。ただし、通知期間経過後に、賃借人が賃借人に対して期間満了により定期建物賃貸借契約を終了する旨の通知をした場合には、通知の日から6カ月経過後に定期建物賃貸借契約の終了を賃借人に主張できるとされています(同法38条6項ただし書)。この規定は、強行

法規であり、この規定に反する特約で賃借人に不利なものは無効とされます(同法38条8項)。

賃借人としては、契約期間が1年以上の定期建物賃貸借契約を締結する場合においては、定期建物賃貸借契約を契約期間どおり終了させるため、同法38条6項本文の規定に沿うよう通知の条項を設け、通知の手続きを履践することが重要です。

4 定期建物賃貸借契約の解約

定期建物賃貸借契約においては、特約で中途解約の規定を設けない限り、当事者は、契約期間の途中で相手方に対し、解約申入れをすることはできません。特約で中途解約の規定を設けた場合は、賃借人からの中途解約については見解が分かれるのに対し、賃借人からの中途解約は有効とされています。

また、定期建物賃貸借契約においては、居住の用に供する建物の賃貸借で、床面積が200㎡未満の場合、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、建物の賃貸借の解約の申入れをすることができるとされています。この場合、解約の申入

用語解説

【定期建物賃貸借】

▶ 契約の更新がないことを特約した建物の賃貸借をいう。「定期借家」ともいう。通常の建物賃貸借契約は、その更新拒絶や解約に際して正当事由が必要とされ、賃貸借関係が長期化しやすい。そこで、借家の供給を容易にするなどのため、2000(平成12)年3月から、賃貸借期間を定めその後期間の更新をしない旨の特約をすることが認められた。この契約による賃貸借が、定期建物賃貸借(定期借家)である。

定期建物賃貸借契約を締結するには、貸主はあらかじめその旨を書面で借主に説明しなければならず、契約は公正証書による等書面で行わなければならない。また、契約期間の終了に当たっては、期間満了の1年前から6カ月前までの間に賃借人に対し契約が終了する旨の通知をしなければならないとされている(その後の通知については、通知後6カ月の経過で契約を終了できる)。

不動産用語集 RE.Wordsより抜粋
©不動産流通研究所提供。https://www.re-words.net