
■□■ 賃貸不動産経営管理士 ■□■

■□■ 定期建物賃貸借 ■□■

(質問) 定期借家契約でも賃借人は中途解約できる？

(回答) 居住用で 200 ㎡未満であればできる場合があります

(記事内容)

【更新しない建物賃貸借契約も可能？】

定期建物賃貸借契約であれば可能です。

定期建物賃貸借とは、期間満了を迎えようとも、契約が更新されることなく終了する建物賃貸借契約をいいます。

普通の建物賃貸借契約では、借地借家法にある更新や解約、契約期間等の規定に反する特約を定めても無効となります。定期建物賃貸借の要件を満たすことで、更新がない旨の特約も有効となる点に意義があります。

正当事由がないと更新拒絶できない通常の建物賃貸借では、住宅の質の拡充を図るのが困難となるので、2000 年に導入されました。

【定期建物賃貸借をする際の注意点】

賃貸人は、あらかじめ書面を交付の上、賃貸借に更新がなく、期間の満了によって終了する旨を、賃借人に対して説明しなければなりません。この書面は、賃借人が、その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なければなりません。

この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なります。

また、契約は公正証書などの書面によってしなければなりません。必ずしも公正証書による必要はありません。

【更新しない旨の説明は媒介業者ができる？】

借地借家法上は「賃貸人」が説明する旨が定められています。この点、国土交通省が公表する「定期建物賃貸借Q & A」において、媒介業者である宅建業者が「重要事項説明」を行っただけでは「説明」したことにはならず、賃貸人の代理人として「説明」をする必要があるとしています。

【期間が満了すると、自動的に終了するの？】

契約期間が1年以上の場合、期間満了の1年前から6カ月前までに、賃貸人は、期間満了によって契約が終了する旨を、賃借人へ通知しなければなりません。通知を不要とする特約は無効です。契約期間が1年未満の場合、期間満了とともに契約が終了します。なお、通知期間経過後に賃貸人が通知しても、通知の日から6カ月後に定期建物賃貸借は終了します。

【賃借人は中途解約できる？】

期間の定めのある賃貸借においては、当事者間の合意で中途解約権を留保しない限り（契約書に定める等）、期間満了前に一方的に契約を解約することはできません。しかし、契約後の事情変更にもかかわらず賃借人が契約に拘束され賃料支払義務を負担し続けるのは酷です。そこで、借地借家法は、定期建物賃貸借に関して、一定の要件を備えることで、賃借人側から一方的に解約できる権利（中途解約権）を認めています。

具体的には、床面積が200㎡未満の居住用建物であれば、転勤、療養、親族の介護その他のやむを得ない事情によって、その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場合、賃借人は、解約の申入れをすることができます。そして、申入日から1カ月後に契約が終了します。

【賃貸人も中途解約できるの？】

できません。定期建物賃貸借契約において、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する裁判例があります（東京地裁判決平成25年8月20日）。

過去問にチャレンジ

【問題】 定期建物賃貸借契約に関する次の記述のうち、正しいものはどれか。（2021年度問 26）

- 1 中途解約特約のある定期建物賃貸借契約において、貸主は契約期間中であっても、正当事由を具備することなく契約を解約することができる。
- 2 定期建物賃貸借契約書は、同契約を締結する際に義務付けられる事前説明の書面を兼ねることができる。
- 3 賃貸借の媒介業者が宅地建物取引業法第 35 条に定める重要事項説明を行う場合、定期建物賃貸借契約であることの事前説明の書面は不要である。
- 4 定期建物賃貸借契約において、賃料減額請求権を行使しない旨の特約は有効である。

正解：4

1× 定期建物賃貸借契約において、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です（東京地裁判決平成 25 年 8 月 20 日）。

2× 事前説明書面は定期賃貸借契約書とは別個の独立した書面であることが必要とされています（最判平成 24 年 9 月 13 日）。

3× 媒介業者が重要事項説明を行ってもそれだけでは事前説明を行ったことにはなりません。

4○ 問題文のとおりです。

筆：Ken ビジネススクール代表 田中謙次

