

daily コラム

2010年3月5日(金)

〒101-0032 東京都千代田区岩本町2-18-3-5F

㈱メディカル保険サービス TEL 03-6808-1441 FAX 03-6808-1442

Email: info@medical-hoken.com

定期借家契約の「更新」？

定期借家契約に「更新」はあり得ない

定期借家契約を結んだが、借り手が賃料の支払もよく、利用態様も問題がないので、ずっと借りて欲しいという場合には、契約を更新することができるのでしょうか。

そもそも、定期借家契約とは、契約の更新がないことを特約した建物の賃貸借契約ですので、定期借家契約を更新することはいわば概念矛盾となります。したがって、引き続き契約関係を継続しようとするれば、定期借家契約が終了する際に、当事者間の合意により同一内容の定期借家契約を結ぶことはできます。これは、あくまで更新ではなく、再契約ということになります。

そうである以上、期間満了後に同一内容の定期借家契約を締結するにあたっては、契約の手続を一からやり直すこととなります。つまり、契約の更新がない旨の書面による事前説明を行い、さらに契約期間が1年以上の場合には、期間満了の都度、期間満了による賃貸借契約の終了を通知する必要があります。これを怠ると、定期借家契約は無効となり、通常の借家契約として再契約したこととされ、正当な理由がなければ期間満了による契約の終了ができず、自ずと立退料の支払いの問題も出てきます。

再契約を予定する契約書における注意点

ところで、実際の契約書には、あからさまに更新をしないことを示すことで生じる空室や賃料下落のリスクを避けるべく、契約書で再契約を予定する条項や再契約事由（あるいは再契約拒否事由）を設けるというパターンが見られます。

しかし、契約の内容や運用の実質が、定期借家契約から離れ、通常の借家契約に近づくと、当初目的としたはずの定期借家契約としての効力が生じない場合があります。

例えば、契約書に記載の再契約拒否事由に該当しない、あるいは、再契約事由に該当するのに更新を拒否する場合には、当然に再契約の効力が生じます。そして、再契約における契約更新がない旨の事前説明がないので、通常の借家契約となります。

そして、再契約拒否事由が限定的に書かれており、借り手に落ち度さえなければ再契約に応じるような契約書になっている場合には、更新がない旨との事前説明と矛盾するため、実質的には更新がない旨の説明がないのと同様だとして、定期借家契約は無効となり、通常の借家契約が成立すると解されることがあります。

定期借家契約の
継続は慎重にや
らなければ・・・

