

# 定期建物賃貸借契約に関する実務上の諸問題

松田綜合法律事務所 不動産プラクティスグループ 弁護士 佐藤 康之  
 弁護士 白井 潤一

借地借家法第38条に定める定期建物賃貸借契約を締結する場合、契約の更新がないため、期間満了時に契約が終了し、賃貸人は賃借人に対して退去明け渡しを求めることができます。これに対し、定期建物賃貸借契約ではない普通賃貸借の場合、期間満了時に契約が更新され、賃貸人が契約更新を拒絶するには借地借家法の定める「正当事由」の存在が必要となる（同法26条、28条）ことから、賃貸人が期間満了時に契約終了を望むとしても正当事由の要件を満たさずに更新してしまい、賃借人に退去明け渡しを求めることができない場合が生じることとなります。また、正当事由の要件を充足させるために賃借人に対し一定の金銭（いわゆる立退料）を支払うことも一般的に行われています。

このように定期建物賃貸借契約は、期間満了時に正当事由の要件の充足や金銭の負担なく賃借人に対して退去明け渡しを求めることができる（一方で契約の継続を望む場合には同一条件で再契約をすればよい）という点で賃貸人にとって有効な手段であることから、定期建物賃貸借契約の利用が進んでいます。

定期建物賃貸借契約の場合、普通賃貸借にはない要件、手続を要しますので、本稿におきましては定期建物賃貸借契約の締結に必要な要件や手続、さらに締結後の実務上の問題点についてご説明いたします。

## 第1 定期建物賃貸借契約締結時の要件や手続

### 1 概要

契約更新のない定期建物賃貸借契約は、賃借人にとっては長期間賃貸物件を継続利用することができるのか不透明である点（期間満了後に賃貸人が再契約をするか否かについて賃借人はコントロールすることができない）で不利な側面が見られます。

そこで、借地借家法は定期建物賃貸借契約の締結にあたり、下記の要件や手続を課すことで、賃借人が定期建物賃貸借契約の効果を十分に認識できるよう配慮しています（同法第38条1項ないし4項）。

- ア 期間の定めがあること（終期を設定しない期間の定めのない契約ではないこと）
- イ 契約に更新がないという規定があること
- ウ 口頭では足りず、公正証書等の書面<sup>1</sup>によって契約が締結されていること（但し、必ずしも公正証書による必要はなく、賃貸人、賃借人双方により契約書を作成すれば足りる）
- エ あらかじめ事前説明手続（説明書面の交付<sup>2</sup>及び説明）を行っていること

上記各要件の一つでも欠けると定期建物賃貸借契約が成立したとは認められず、契約更新を前提とする普通賃貸借契約を解釈される

こととなりますので、要件の充足にご注意ください。

## 2 契約に更新がないという規定があること（上記イの要件）

締結予定の賃貸借契約には更新がないことは賃借人に正確に伝わる必要があります。そこで、定期建物賃貸借契約のタイトルであるにもかかわらず、更新に関する条項（更新方法や更新料の定め等）がある場合や、契約期間に関する定めがあるのみで更新する旨の条項及び更新しない旨の条項の双方とも規定が置かれていない場合は、更新がないことの規定の存在という要件を満たすことなく、普通賃貸借と扱われることとなります。

## 3 書面による契約であること（上記ウの要件）

契約は当事者の意思の合致で成立することから、必ずしも書面を作成する必要はなく、口頭による契約が認められるのが原則です<sup>3</sup>（日々の生活用品の売買にあたり契約書を作成していないことを思い出していただければと思います）。

しかしながら、借地借家法は定期建物賃貸借契約の成立には書面によることを要件としており（同法第38条1項）、改正民法第522条2項に定める例外事由に該当します。書面によることを求めた趣旨は、契約を書面にする

ことで可視化し、賃借人に契約内容を十分に認識させる点にあり、書面によらない場合は普通賃貸借となります。

## 4 あらかじめの事前説明手続

定期建物賃貸借契約を締結しようとするときは、「建物の賃貸人は、あらかじめ、建物の賃借人に対し、同項の規定による建物の賃貸借は契約の更新がなく、期間の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（借地借家法第38条3項）。

すなわち、賃貸人は契約の締結前に、あらかじめ賃借人に対して更新しない旨の書面を交付したうえで説明する必要があり、契約書上定期建物賃貸借契約であることが明確であったとしても、事前説明手続が欠ける場合には普通賃貸借となります。

### (1) 事前説明の時期

事前説明のタイミングですが、「あらかじめ」の要件から契約締結に先立つことが必要となりますが、契約締結と同一の機会であっても契約締結に時間的に先行していれば「あらかじめ」にあたるかとされています（東京地判平成24.3.23）。

### (2) 説明書面の兼用の可否

次に事前説明の方法については、説明書面を賃借人に交付することが必要となりますが、最高裁により、交付する説明書面は賃貸

---

1) 借地借家法の改正により、本年（令和4年）5月18日以降、電磁的記録による契約も、書面によるものとみなされることから、紙を用いない、いわゆる電子契約による締結も可能となりました（同法第38条2項）。この点については後述します。

2) 上記借地借家法の改正により、事前説明時の説明書面を電磁的方法により提供する場合も、書面交付と同様の扱いとなりました。もっとも、電磁的方法で提供するには、賃貸人が、賃借人に対し、利用する電磁的方法の種類・内容を示し、且つ賃借人が電磁的方法での提供に承諾する手続が必要となります。この点についても後述します。

3) 改正民法第522条2項では契約成立には法令に特別の定めがある場合を除き、書面の作成は要しない旨明記されています。

借契約書では兼ねることができず、契約書とは別個独立の書面であることを要するとされていますのでご注意ください<sup>4</sup>（最判平成24.9.13 民集第66巻9号3263頁）。

### (3) 口頭での説明の要否

続いて、契約の更新がなく、期間満了により終了することに関し、口頭で説明を行う必要まであるのか（書面交付による説明で足り、口頭での説明を行わない方法も認められるのか）の点につきましては、『常に口頭による説明をすることまで求められているものではない』（神戸地判 令和3.1.13-2021WLJPCA 01136006）、『交付される書面の記載内容と口頭での説明内容を併せ評価して、賃借人に了解可能な説明がなされたかを判断すべきと解される』（東京地判平成26.3.20）とされるのが一般的である」（大成出版社 渡辺晋著【改訂3版】建物賃貸借 437頁）とされています。賃借人に定期建物賃貸借の特徴（期間満了により賃貸借が終了すること）を十分に理解してもらうという事前説明手続の趣旨に照らせば、契約締結の経緯や賃借人の認識の有無、程度等の事情から賃借人が十分に理解できているといえるのであれば、必ずしも口頭での説明は必要ではないと考えます。

### (4) 事前説明の当事者

なお、借地借家法第38条1項は、賃借人に対する事前説明の当事者につき「建物の賃貸人」としていますが、重要事項説明を行う宅建業者（媒介業者）が代わりに説明することは可能でしょうか。この点、賃貸人の事前説明（借地借家法）と、宅建業者の重要事項説明（宅建業法）は根拠となる法律も説明当事者も異なるものの、宅建業者が賃貸人の代理人や使者として事前説明をすることまでは禁

止されていないと考えられています。

そのため、賃貸人自身が事前説明を必ずしも行う必要はなく、実務上賃貸人が宅建業者に対して事前説明に関する代理権を授与し、宅建業者が賃貸人の代理人や使者として事前説明を行うことが実施されています。

## 第2 定期建物賃貸借契約の実務上の問題点

### 1 再契約時の書面による契約の困難

Q1 定期建物賃貸借契約の成立には契約書や公正証書といった書面が必要なことは理解しています。この度、2年間の定期建物賃貸借契約が期間満了により終了し、翌日から同一条件で再契約することが決まり、賃借人に対して賃貸借契約書を送付したのですが、賃借人は契約開始日が経過した現在になっても自身が署名捺印した契約書を返送してくれません。貸し始めた前回の定期建物賃貸借契約締結の際は契約書に記名押印してもらっています。今回、厳密には契約書が作成されていないことから、定期建物賃貸借契約の要件を満たしていないとして、普通賃貸借と扱われることはありますか。契約書の返送に協力してくれない賃借人ですので、普通賃貸借だとして期間満了時に立退料等を要求される可能性があります。不安です。

A1 前述のとおり、定期建物賃貸借契約の成立には書面による契約が要件となります。賃借人に最初に貸し出す際は、契約書の授受等各要件を満たしてから物件の鍵を渡します。仮に賃借人が自身の署名捺印済みの契約書を返送してこない場合には、賃貸人は鍵を渡すことなく、「書面の返送を受け、定期建

4) 事前説明時の説明書面を宅建業法上の重要事項説明書と兼ねることができないのかという問題もありますが、この点についても宅建業法上の重要事項説明書では事前説明時の説明書面にあたらぬと考えられています。

物賃貸借契約の要件を満たしてから鍵を渡しますので、早急に返送してくださいね」と現実的に促す対抗手段を取ることができます。

これに対して再契約時は賃借人がすでに鍵を所持しており、従前の定期建物賃貸借契約が終了した後も継続して物件を利用することができるため、賃貸人は同様の対抗手段を取ることができません。そこで、賃貸人がいくら賃借人に対し署名捺印済みの契約書の返送を要請しても効果が乏しい場合があります。

このように定期建物賃貸借契約の期間開始時に、賃貸人、賃借人双方が署名捺印、記名押印した契約書が完成しておらず、賃貸人の手元に完成した契約書がない状態で賃借人が物件の利用を行っている場合も「書面による契約」の要件を満たしていないとして定期建物賃貸借契約の成立が否定され、普通賃貸借となるのでしょうか。

このような状況について正面から判断した裁判例は見当たらず、言及した参考文献もないようですが、私見では契約締結に先立ち賃貸人としてなすべき手続きを取っていた場合に定期建物賃貸借契約の成立が否定されることは当事者の公平の観点から妥当ではないように考えます。

すなわち賃貸人から賃借人に対する事前説明手続（説明書面の交付及び説明）を実施し、且つ賃借人に対して、賃貸人側で署名捺印した契約書を送付したにもかかわらず、賃借人が契約書を返送してこない場合に、早期の返送を求める意思を示していたのにそれでもなお返送しないために賃貸人の手元に双方署名捺印した契約書がないときは、形式的には書面による契約とはいえないかもしれませんが、専ら賃借人が原因であり、賃貸人はできる限りの対応を取っていますし、再度の定期建物賃貸借契約であって、賃借人としても更新がないことは十分理解できていることか

ら、実質的には書面による契約の要件を満たしているとし、定期建物賃貸借契約であると解することもできると考えます。

## 2 事前説明書面の電子化

Q2 法律の改正により、事前説明時の説明書面をメール等で送信する方法も認められたと聞きました。説明書面を郵送する場合と比べて、郵便切手や封筒代といった実費を回避することができるのでぜひ利用してみたいです。具体的な方法を教えてください。

A2 令和3年5月12日、「デジタル社会の形成を図るための関係法律の整備に関する法律」（令和3年法律第37号）が成立し、同月19日に公布されました。当該改正法は、行政や民間の各種手続における押印・書面に係る制度の見直しのため、48もの法律を一括改正したのですが、その中に借地借家法の改正も含まれており、一般定期借地権の設定や定期建物賃貸借の契約手続等の電子化が導入されることとなりました（借地借家法等の改正、借地借家法施行令及び借地借家法施行規則は令和4年5月18日に施行されています）。

詳細は法務省のHP ([https://www.moj.go.jp/MINJI/minji07\\_00304.html](https://www.moj.go.jp/MINJI/minji07_00304.html)) をご確認ください。ただこれだけではと思いますが、定期建物賃貸借契約に関する点としては、①電磁的記録による契約も書面によるものとみなされることとなり（借地借家法第38条2項）、紙を用いない、いわゆる電子契約による締結も可能となった点、②事前説明時の説明書面を電磁的方法により提供する場合も書面交付と同様の扱いとする点が挙げられます（同条4項）。

電磁的記録による方法も認める当該借地借家法の改正により、定期建物賃貸借契約の締結がよりスピーディーにできる点は賃貸人、賃借人双方にとって有益であると考えます。

事前説明書面を（書面の交付に代えて）電

子情報処理組織を使用する方法その他の情報通信の技術を利用する方法（※1）（以下「電磁的方法」といいます）で提供するには、あらかじめ賃貸人が、賃借人に対し、利用する電磁的方法の種類及び内容を示したうえ、且つ賃借人から書面又は電磁的方法で承諾（※2）を得ることが必要となります。また、賃貸人が賃借人から電磁的方法での提供の承諾を得た場合であっても、その後賃借人から電磁的方法による提供を受けない旨の申出があったときは、原則通り書面の交付による方法が必要となりますので、ご注意ください。

※1 電子情報処理組織を使用する方法その他の情報通信の技術を利用する方法とは、①電子メール等を送信する方法、②アップロードしたファイルをダウンロードさせる方法、③情報を記録した媒体（USBメモリ、DVD、CD-ROM等）を交付する方法となります。

※2 賃借人からのあらかじめの承諾を得る方法として、賃借人が署名捺印（記名押印）した承諾書の原本郵送を求めるとすれば、デジタル化に即していないともいえますので、賃貸人、賃借人の話し合いにより承諾についても電磁的方法で行うよう工夫が必要です。

なお、事前説明書面について電磁的方法で提供した場合であっても、必ずしも契約書は電磁的記録（電子契約）で行う必要はなく、契約書については従前通り書面を締結する方法を選択することも構いません。

### 3 契約期間中の賃料減額の防止

Q 3 定期建物賃貸借契約は、普通賃貸借と比べて賃料相場が安くなる傾向にありますので、契約期間中に賃借人から賃料の減額請求をされないよう、賃料を固定化したいですが

可能でしょうか。

A 3 借地借家法第32条は「建物の借賃が、土地若しくは建物に対する租税その他の負担の増減により、土地若しくは建物の価格の上昇若しくは低下その他の経済事情の変動により、又は近傍同種の建物の借賃に比較して不相当となったときは、契約の条件にかかわらず、当事者は、将来に向かって建物の借賃の額の増減を請求することができる。ただし、一定の期間建物の借賃を増額しない旨の特約がある場合には、その定めに従う。」と定め、原則として賃貸人、賃借人双方から賃料の増減を請求できる旨、及び賃借人からの減額請求を制限する特約は認められない旨規定しています。

そこで、定期建物賃貸借契約においても特段の定めがない限り、賃貸人、賃借人双方から賃料の増減を請求することができます。

もっとも定期建物賃貸借契約に関しては、賃料の増額をしない旨のみならず、減額をしない旨の特約も有効で（同法第38条9項）、多くの事例において増額、減額請求の双方を否定する特約が付いていると考えます。

本件においても賃料の減額請求を回避すべく、きちんと契約書に反映していただければと思います。

### 4 契約終了通知の問題点

Q 4 定期建物賃貸借契約においては終了通知を発送することが重要であることは理解しているのですが、終了通知の発送時期や内容、発送が遅れた場合の不利益について再度教えてください。

A 4 契約期間が1年以上の定期建物賃貸借契約の場合、賃貸人は期間満了の1年前から6か月前までの間（以下「通知期間」といいます。）に、賃借人に対して「期間満了により賃貸借が終了する」旨の通知（以下「終了

通知」といいます。)(※3)をしなければなりません。終了通知の目的は、契約終了の注意喚起と転居先取得のための必要期間の確保と考えられており、通知期間に終了通知をしない場合、期間満了時での賃貸借契約の終了を賃借人に対抗することができません(借地借家法第38条6項)。

そして、通知期間経過後(期間満了の6か月前より後)に賃貸人が賃借人に対し終了通知をした場合には、その通知の日から6か月経過した後によく賃貸借契約の終了を対抗する(退去明け渡しを求める)ことができることとなります。

このように通知期間における終了通知を忘れると、契約期間満了時に賃借人に対して退去明け渡しを求めることができなくなる(結果として退去明け渡し時期が遅れる)こととなりますので、十分ご注意ください。

※3 借地借家法上、終了通知は書面であることまで要求されておらず、口頭でも可能ですが、終了通知を行ったことを記録すべく、書面で行うことが一般的です。

なお、1年未満の定期建物賃貸借契約の場合、そもそも終了通知は不要ですので、終了に関する通知を発送することなく、期間満了の時点において契約の終了を主張し、賃借人に対して退去明け渡しを求めることが可能となります。もっとも、借地借家法上、終了通知は不要であるとしても、スムーズな退去明け渡しを図るため、1年未満の定期建物賃貸借契約であっても、終了に関する通知を積極的に発送し、終了時期を再確認させることが重要と考えます。

Q5 終了通知を発送することなく、契約期間満了時を迎えてしまいました。この場合も終了通知後6か月で賃借人に対して契約終了を対抗することができるという理解でよいでし

ようか。

A5 この場合も定期建物賃貸借契約は期間満了により確定的に終了し、但し終了通知から6か月経過後になって初めて賃借人に対して契約終了を対抗することができるという裁判例がある一方(東京地判平成21.3.9判時2054号98頁、東京地判令和元.12.6-2019WLJPCA12068012)、契約期間満了後になって終了通知を行う場合には賃貸人の落ち度を重視し、普通賃貸借に転換するという見解もあります。

終了通知を発送することなく、契約期間満了時を迎えた場合、慌てて終了通知を発送しても6か月後にも退去明け渡しを求めることができない可能性がありますので、通知期間内に確実に終了通知を実施するよう管理を徹底することが重要です。

## 5 やむを得ない場合の賃借人からの解約例

Q6 定期建物賃貸借契約の場合、賃借人が一方的に解約することができる場合があると聞きました。具体的にはどのような事情の場合解約されるのでしょうか。

A6 借地借家法第38条7項は「①居住の用に供する建物の賃貸借で、②床面積(建物の一部分を賃貸借の目的とする場合にあっては、当該一部分の床面積)が200平方メートル未満の建物においては、③転勤、療養、親族の介護その他の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」は建物の賃借人は、建物の賃貸借の解約の申入れをすることができ、解約申入れの日から1か月の経過で終了すると規定されています。

当該各要件や事情が実際に存在する場合には、解約できる旨が賃貸借契約書に規定されていなくとも賃借人は借地借家法に基づき解約することができます。

③転勤、療養、親族の介護その他のやむを得ない事情とは、「契約締結時に的確に予測して契約期間を定めることを賃借人に期待することが困難または不可能な事情であり、賃借人にリスクを全面的に負担させることが適切でない事情」であり（日本評論社 コメントール借地借家法第4版 326頁）、例示された転勤、療養、親族の介護のほか、業務命令として長期間の海外留学を命じられた場合、勤務先の倒産、解雇等によって賃料を支払うのが困難となった場合、リストラ等に伴う転職によってやむを得ず転居せざるを得ない場合等が挙げられます（日本評論社 新基本法コメントール借地借家法第2版 242頁 日本評論社 コメントール借地借家法第4版 326頁）。

また③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の要件については、「やむを得ない事情が生じても生活の本拠として使用することが困難とならない場合には、中途解約をすることができないという趣旨であろうが、そのような事態にならないと賃借人は解約申し入れをしないであろうから、意味のある規定とはいえないとされる」（日本評論社 コメントール借地借家法第4版326頁）と評釈されており、当該要件を満たさないことを理由に賃借人による中途解約を否定することは難しい（やむを得ない事情が認められれば、多くの場合「自己の生活の本拠として使用することが困難である」と認定されてしまう）と考えます。

近時では、新型コロナウイルス感染禍のため、大学がオンライン講義のみとなった関係で、大学生の賃借人から「大学への毎日の通学を考えて契約締結しましたが大学構内への立入りが禁止され、通学の必要がなくなったことから実家に帰ることにします。直ちに定期建物賃貸借契約を解約したいです。」とい

う連絡があった場合に、借地借家法第38条7項が適用され、解約申入れの連絡から1か月後に契約が終了するのかが問題となりました。

大学の授業は大学構内の校舎、教室を訪れるのがコロナ禍以前の一般的な学習方法であったところ、感染拡大を防止するため、構内への立入りが禁止され実家でのオンライン講義の受講が可能となったことから、通学を目的とした住居を校舎の近隣に構える必要がなくなったという状況が生じました。かかる状況は、コロナ禍以前の契約締結時には的確に予測することができなかった（あるいは予測が困難であった）事情であり、賃借人たる大学生に全面的にリスクを負担させることが適切でない事情といえます。

したがって、大学がオンライン講義のみとなった関係で、賃借人から「通学の必要がないことから実家に帰ります。すぐに賃貸借契約を解約したいです。」と申し出があった場合も借地借家法第38条7項が適用される（その結果、賃借人からの1か月予告による中途解約は認められる）可能性が高いといえます。

以上