

最近の判例から (9)

定期建物賃貸借で交付する書面は、 契約書と別個独立の書面を要しないとした事例

(東京地判 平19・11・29 判タ1275-206) 鈴木 秀剛

定期建物賃貸借としてその所有する建物を賃貸した貸主が、期間満了により建物の明渡しを求めたところ、借主が、定期建物賃貸借として更新はできない旨の説明を受けておらず、また、契約締結時に交付すべきとされる「書面」の交付を受けていないとして、賃貸借契約の存続を主張した事案について、貸主の請求が認容された事例。(東京地裁 平成19年11月29日判決 認容 判例タイムズ1275号206頁)

1 事案の概要

貸主X(株式会社)は、借主Y(株式会社)に対し、平成15年6月、その所有する本件建物(倉庫)を、期間を平成15年6月から平成18年6月までと定めて賃貸した。

Xは、賃貸期間満了後、本件賃貸借契約は、借地借家法38条に定める定期建物賃貸借契約であり、期間満了日である平成18年6月をもって終了したとして、Yに対して、所有権に基づく本件建物の明渡しを求めるとともに、明渡し済みまでの賃料相当損害金の支払いを求め提訴した。(別に、X所有土地の駐車場使用を目的とする賃貸借契約の解除に関する争いもあるが、判旨に影響しないので割愛する。)

2 判決の要旨

Xの申立てに対し、Yは、(1)本件賃貸借契約の際に、Xから借地借家法38条で定める定

期建物賃貸借であるとの説明はなかった(2)同条2項に定める「書面」の交付がされていないと主張したため、裁判所は、(1)(2)の各主張につき次のとおり判示し、Xの請求を認容した。

(1) 本件建物賃貸借契約の際、定期建物賃貸借契約であることの説明がなされたか否かについて

本件賃貸借契約書は、標題が「定期建物(倉庫)賃貸借契約書」とされ、前文に「YとXとは、本件建物を賃貸借するに当たり、次の条項に基づき借地借家法38条に定める契約の更新がない、定期建物賃貸借契約を締結する。」旨記載され、3条2項において「本契約は、前項に規定する期間の満了により終了し、更新がない。ただし、期間満了の6ヶ月前までにYよりXに対して再契約の申し入れがあり、両者協議のうえ合意に達した場合には、本契約の期間満了日の翌日を始期とする新たな賃貸借契約をすることができる。」旨規定され、その標題を始めとして、その趣旨は見逃しようがないまでに記載されているのであり、また、Yの代表者は、契約締結の際に、Xの担当者から、最重要部分である本契約書の3条2項部分については、読み聞かせられているのであり、Yの代表者自身、その供述において、その旨自認しているところである。

結局、Yが強調するのは、書面上は、定

期建物賃貸借契約とされており、更新はないと明記されていても、別途、口頭等で更新はある旨の説明を受けたという点であると考えられるが、Xの担当者は、そのような説明をしたことを否定しているところであり、Xがそのような説明をしたことを認めるに足る客観的な証拠は存在しない。そもそも、定期建物賃貸借契約においても、再度の合意により、契約を締結し直せば、期間を伸ばして現状を変えることなく賃貸借を継続することが許されるのであり、本件契約書の3条2項も同趣旨の規定と解されるのであるから、Xの担当者の説明もこのような趣旨であったと評価することが自然である。

以上によれば、本件賃貸借契約締結の際、同契約が借地借家法38条の定期建物賃貸借契約であり更新のないことの説明はされたものと認めるのが相当である。

- (2) 借地借家法38条2項の「書面」は、契約書とは別個の独立の書面であることを要するかについて。

定期建物賃貸借契約を締結するに当たり、契約書とは別個の独立の書面によりその趣旨の説明を行うことは、むしろより丁寧で望ましい取り扱いであるということ是可以するが、借地借家法38条2項の「書面」が、常に、契約書とは別個の独立の書面を要すると解すべきことについては、疑義のあるところである。特に本件のように、企業同士が営業用の倉庫を対象に賃貸借契約を締結するような場合には、書面の別個独立性についてはより緩やかな基準に基づき判断することが相当な事案であると考えられるところではあるが、仮に、このような場合も含めて、借地借家法38条2項の「書面」は、契約書とは別個の独立の書面を要すると解したとしても、少なくとも、賃借

人が、契約書において、当該賃貸借契約が定期建物賃貸借契約であり、更新がないことを具体的に認識していた場合には、この限りではないと解すべきである。

なぜなら、本件のような具体的認識が有る場合には、更に別途、独立の書面により、全く同趣旨の説明を受けたとしても、賃借人の認識に何ら変更が生じるわけではなく、賃借人保護の理念に資するものとはなり得ないし、このような場合にまで、当然に、契約の更新がないこととする旨の定めを無効とすることは、むしろ、契約上の公平に著しく反すると考えられるからである。

3 まとめ

借地借家法38条2項は、「定期建物賃貸借を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契約の更新がなく、期間の満了により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なければならない。」としている。本事案はここでいう「書面」が、契約書と別個独立した「書面」である必要性について争われたもので、常に必要とまではいえないという判断を、裁判所が初めて示したものである。

本事例は、企業同士が営業用建物の定期賃貸借を行ったものであり、事情の異なる事案に適用されるか否かは不明である。不動産取引実務においては、本事例のような紛争を回避するためにも、常に、別個独立の書面を作成し交付すべきである。

(調査研究部調査役)