

最近の判例から (8) – 定期借家契約 –

定期借家契約の期間満了後、黙示の普通借家契約が成立したとし、その後締結の契約も普通借家契約の更新であるとされた事例

(東京地判 平27・2・24 ウエストロー・ジャパン) 中戸 康文

貸主が定期借家契約の期間満了による賃貸店舗の明け渡し等を借主に求めた事案において、定期借家契約は黙示の更新により普通借家契約として更新されており、以後締結の定期借家契約も、普通借家契約の更新として結ばれたものであるとして、普通借家契約の契約終了要件を欠く貸主の建物明渡請求を棄却した事例（東京地裁 平成27年2月24日判決 棄却 ウエストロー・ジャパン）

1 事案の概要

- (1) 平成12年11月、本件店舗についてA（貸主・個人）は、Y（借主・法人）と、期間3年の定期借家契約（第1契約）を締結し、更新がなく期間満了により賃貸借が終了する旨の借地借家法38条2項所定の書面（法38条2項書面）を交付するとともに、「A・Y間に紛争等がない場合は次回の契約を速やかに継続締結する。紛争等があり平和的に解決できないときは期間満了時点で契約は終了する」旨の覚書（第1覚書）を締結した。
- (2) 平成16年5月、AはYに対し、第1契約が期間満了により終了している、再契約の場合には「賃料月額25万円・保証金250万円・償却20%・契約期間3年」とすると通知した。翌月YはAに対し、再契約及び契約書面の作成をAに求めたが、その後A・Y間で特段の交渉はされなかった。Yは、同年7月分以降は増額した賃料25万円をAに支払った。
- (3) 平成17年5月、AはYに対し、第1契約は期間満了により終了している、平成15年12

月から平成18年11月の間は継続の契約が更新されていないが契約は自動的に継続されているとして、平成18年11月までを期間とする賃貸借契約が平成16年11月に締結されていることを前提とした保証金償却による保証金不足分の支払を求める通知を送付した。

- (4) 平成18年11月、X（Aの代理人）は、Yとの間で、期間を3年とする定期借家契約を締結し（第3契約）、法38条2項書面を交付するとともに、第3覚書（第1覚書とほぼ同趣旨）を締結した。同年12月、Xは相続によりAの本件店舗の賃貸人の地位を承継した。
- (5) 平成21年11月、XはYとの間で、期間を3年とする定期借家契約を締結し（本件契約）、法38条2項書面を交付するとともに、「X・Y間に紛争等がない場合、Xが本件店舗を所有している場合は、次回も継続して再契約する」旨の覚書（本件覚書）を締結した。
- (6) 平成24年3月、XはYに対し、同年11月末日をもって本件契約を終了し本件店舗の退去を求める旨の通知をした。しかしYは、本件契約は定期借家契約の要件を欠き普通借家契約であるとしてこれを拒絶したため、XはYに対し、本件店舗の明け渡し及び使用料相当損害金の支払いを求め本件訴訟を提起した。

2 判決の要旨

裁判所は次のように判示し、Xの請求を全て棄却した。

- (1) 第1契約は、特約である覚書1の内容が定期借家契約の趣旨と異なるものではあるが

借地借家法38条2項の要件を欠くとまではいえないことから、定期借家契約とすることを前提に合意されたものと推測される。

(2) 書面による賃貸借契約の締結が確認されない第1契約と第3契約の間であるが、AはYに対し、第1契約の期間満了による終了の通知をしていること、契約の自動継続を前提とした保証金の不足分を求める通知をしていること等から、遅くとも平成16年11月頃までに、平成18年11月までの3年間を契約期間とする借家契約（第2契約）が合意されたと認められる。そして第2契約は、契約書面はなく、法38条2項の書面交付もないことから、借地借家法38条の所定の要件を欠き、普通借家契約として合意されたというべきである。

(3) 普通借家契約が継続している貸主と借主との間で、定期借家契約を合意するためには、貸主は借主に対し、普通借家契約を更新ではなく終了をさせ、定期借家契約は普通借家契約に比べ、契約更新がない点でより不利益である旨の説明をし、認識させた上で契約を締結することを要すると解される。

すると、第3契約が合意された平成18年11月時点においては、第2契約に係る普通借家契約が継続していたから、Xの契約終了の通知のみでは契約は終了せず、正当事由があった証拠もないことから、第3契約は、普通借家契約である第2契約の更新契約として合意されたものと解される。

(4) 平成21年11月の時点で締結された本件契約においても、第3契約の時と同様、Xの契約終了の通知はされたが正当事由があった証拠はなく、定期建物賃貸借に使用される契約書で作成され、法38条2項書面が交付されてはいるが、Yに対しより不利益になること等についての説明がされた証拠はなく、さらに本件覚書は、第1覚書、第3覚書と異なり、X・Y間の紛争の有無を問わず再契約をする合意

である等の事情を総合すると、本件契約も普通借家契約である第2契約及びその更新契約である第3契約が更新されたものと解される。

(5) 以上のとおり、本件契約は普通建物賃貸借であるから、借地借家法26条及び28条所定の要件を満たさないXの本件店舗の明け渡し請求には理由がなく、Xの請求を棄却する。

3 まとめ

定期借家契約は、建物の使用期間が制限される借主に不利な契約であることから、「平成24年9月13日 最高裁 平22（受）1209号 RETIO88-108、平成22年7月16日 最高裁 平21（受）120号」に見られるように、裁判所はその成立要件を厳格にとらえている。

本件事案は、定期借家契約の期間満了後の再契約に関するものであるが、本件裁判所の「①定期借家契約につき、黙示の契約更新が行われると普通借家契約として更新される、②普通借家契約であったものを定期借家契約として再契約するためには、定期借家契約書の締結及び法38条書面の交付のみでは足りず、普通借家契約を更新ではなく終了させ、借主に対し定期借家契約が期間満了時には更新がない点で不利益な内容である旨の説明をし、認識させる必要がある」とされた判示は、定期借家契約の再契約は、新規契約時と同様慎重な扱いを要することを示すものとして参考になると思われる。

また、一定の場合に再契約を合意する内容である本件覚書に関して、本件裁判所は「(定期借家契約の趣旨と異なり) 期間満了により賃貸借が終了することを原則とするものとは言い難い」と評価しており、定期借家契約を締結する際の案文・覚書等の作成においては、十分な注意が必要である。

(調査研究部主任研究員)