

最近の判例から (12) – 定期借家契約 –

借主に転居を依頼し新規貸家にて締結した定期建物賃貸借契約において期間満了による建物明渡請求を棄却した事例

(東京地判 平26・11・20 ウエストロージャパン) 新井 勇次

建物賃貸借契約の貸主が、建物の老朽化を理由に借主と立退き交渉を行い、隣接する貸主所有の建物に転居して貰った上で、期間3年の定期建物賃貸借契約を交わしたとして、借主に対し契約期間満了による建物明渡しを求めた事案において、当該賃貸借契約は定期賃貸借契約とは言えないとして貸主の請求が棄却された事例（東京地裁 平成26年11月20日判決 棄却 ウエストロージャパン）

1 事案の概要

被告借主Y（以下「Y」という。）は、昭和55年12月、原告貸主X（以下「X」という。）の夫であったBから、同人所有の建物（以下「旧賃借建物」という。）を賃借した。Yは旧賃借建物に約33年居住していた。

Bは平成21年11月に死亡し、Xは平成22年3月に旧賃借建物を含めて3件の貸家を相続した。Xは、上記3件の借家が築50年を超えて老朽化したため、建替えを計画し、Xは娘であるAに依頼して、賃借人に対し、立退き交渉を行い、Y以外の賃借人との間では、立退き交渉が成功している。

AはXの代理人として、Yとの間で、平成22年12月頃、Yが、旧賃借建物の向かいにある建物（以下「本件建物」という。）に転居すること、その際の引越費用はXが負担すること、本件建物の家賃については13万円から12万円に減額することなどを合意した。

Aは、平成23年1月22日、Yとの間で、「定期住宅賃貸借契約書」と題する書面（以下「本

件契約書」という。）を取り交わした。

本件契約書には、特約事項として「1 本物件（契約）は、契約期間：3年間。定期借家。更新不可。ペット飼育不可。2 本契約は、契約期間の満了と（同一貸主の）隣接する戸建から戸建への移動に伴い、明渡しの期限が定められた「定期住宅賃貸借契約」にて締結する。」との文言がある。

Aは、同日、Yとの間で、「定期建物賃貸借規約についての説明」と題する書面（以下「本件説明書面」という。）を取り交わした。本件説明書面は、借地借家法38条2項に定める説明をした旨の内容が記載されている。

Yが平成25年7月頃、手違いで賃料を10万円を送金したことが原因で、賃料の請求方法等をめぐりAとYとの間で紛争となり、Xは、Yに対し、平成25年7月31日付け書面により、本件賃貸借契約は定期建物賃貸借契約であることを理由に、平成26年1月31日の期間満了日にて契約が終了する旨を通知、Yに対し明渡しを求めて提訴した。

2 判決の要旨

裁判所は次のとおり判示して、Xの請求を棄却した。

認定した事実によれば、次のとおりの事実が認められる。

ア 本件契約書及び本件説明書面については、宅地建物取引業者が、本件賃貸借契約の締結に当たり、本件賃貸借契約が定期建物賃貸借となる旨の説明については、宅地建物取

引業者である有限会社F（以下「F社」という。）が代行して行った旨の記載があるところ、実際には、F社は、本件契約書及び本件説明書面の作成を代行しただけで、本件賃貸借契約の締結には一切関与していない。

イ Xの主張によっても、本件契約書及び本件説明書面に基づいて、本件賃貸借契約が定期建物賃貸借となる旨の説明を行った者は、賃貸人であるX本人ではなく、Xの娘であるAである。

ウ Xの主張に沿うAの供述によれば、旧賃貸借建物については普通賃貸借であったにもかかわらず、本件賃貸借契約が定期建物賃貸借として新たに締結されることとなるが、これによって生じる借家権喪失を補填しうるだけの経済的合理性、必要性を認めることができない。

すなわち、Yは、本件賃貸借契約の締結は、旧賃貸借建物から本件建物へ移転に伴うものであったが、この際、Yが受けた経済的給付等の利益は、引越費用、玄関先の塀の改造等とわずかであり（その他の移転補償は受けていない。）、他方で、Aにおいても、Yからの申し出があれば、普通賃貸借による条件でも応じたと供述していることからすると、本件賃貸借契約を定期建物賃貸借に該当すると解すべき経済的条件を欠いている。

エ Xが、本件賃貸借契約が定期建物賃貸借に該当することを前提にして行った平成25年7月31日付け書面による定期建物賃貸借の終了通知は、同日に生じたYとAとの間の紛争と前後してなされている。

Aは、上記紛争との関連性を否定する供述をするものの、上記終了通知は、上記同日よりも前に行うことが可能である上、終了通知可能期限内に到達したことが確認し難い平成25年7月31日にあえて行うことは考えがたいことからすると、Aの供述には疑問がある。

オ Yが、本件契約書及び本件説明書面にした署名・押印行為について、本件建物への移転居住が新築建物への再入居を前提にした書面である旨を誤信した旨の主張については、これを裏付ける証拠はY本人の供述以外にない。しかしながら、再入居の約定違背に関するYの不満は、本件訴訟提起前の段階の公開質問状にも記載されており、Yの供述には一貫性が認められる。

以上に説示したことに加え、定期建物賃貸借契約については、当該契約に係る賃貸借契約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、法38条所定の厳格な書面性を要すると解される最高裁判例（最一判・平成24年9月13日民集66巻9号3263号 RETIO88-108参照）に照らすと、前記ア及びイの要式性等の不備を看過しえないばかりか、さらに、前記ウないしオの事実を併せ考慮すると、本件賃貸借契約は、定期建物賃貸借であると解することはできない。

3 まとめ

本件は、貸主が貸家の老朽化による建替えのため、借主との間で立退き交渉をする中で、貸主所有の隣家に移る形で合意したものの、移転後の新しい契約が借地借家法38条所定の厳格な書面を具備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たものである。

本件には宅建業者の関与はないとされているが、仮に、宅建業者が仲介として関与した場合には、「厳格な書面性」に十分配慮すべきものとして参考となる事例である。