
最近の判例から (7) – 定期借家契約の手続き –

借地借家法 38 条 2 項所定の書面は、賃借人（事業者）が契約更新がなく期間満了で終了すると認識していたとしても、契約書とは別個独立の書面とすることを要するとした事例

（最高裁 平24・9・13 裁判所ウェブサイト） 東 真生

賃貸人（不動産賃貸業者）が、建物の賃貸借は借地借家法38条1項所定の定期建物賃貸借であり、期間の満了により終了したなどと主張して、賃借人（貸室経営業者）に対し、建物の明渡し及び賃料相当損害金の支払を求め、賃借人は同条2項所定の書面を交付しての説明がないから賃貸借は定期建物賃貸借に当たらないと主張している事案において、同法38条2項所定の書面は、賃借人が、当該契約に係る賃貸借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、契約書とは別個独立の書面であることを要するとした事例（最高裁 平24年9月13日判決 裁判所ウェブサイト）

1 事案の概要

(1) X（上告人）は、貸室の経営等を業とする会社であり、本件建物で外国人向けの短期滞在型宿泊施設を営んでいる。Y（被上告人）は、不動産賃貸等を業とする会社である。

Yは、平成15年7月18日、Xとの間で、「定期建物賃貸借契約書」と題する書面（以下「本件契約書」という。）を取り交わし、期間を同日から平成20年7月17日まで、賃料を月額90万円として、本件建物につき賃貸借契約を締結した。本件契約書には、本件賃貸借は契約の更新がなく、期間の満了により終了する旨の条項（以下「本件定期借家条項」という。）がある。

Yは、本件賃貸借の締結に先立つ平成15年

7月上旬頃、Xに対し、本件定期借家条項と同内容の記載をした本件契約書の原案を送付し、Xは、同原案を検討した。Yは、平成19年7月24日、Xに対し、本件賃貸借は期間の満了により終了する旨の通知をした。

(2) 原審（東京高裁）は、次のとおり判断した。

X代表者は、本件契約書には本件賃貸借が定期建物賃貸借であり契約の更新がない旨明記されていることを認識していた上、事前に契約書の原案を送付され、その内容を検討していたこと等に照らすと、更に別個の書面が交付されたとしても本件賃貸借が定期建物賃貸借であることについてのXの基本的な認識に差が生ずるとはいえないから、本件契約書とは別個独立の書面を交付する必要性は極めて低く、本件定期借家条項を無効とすることは相当でない。

2 判決の要旨

裁判所は、次のように判示し、原判決を破棄し、第1審判決を取り消し、Yの請求を棄却した。

期間の定めがある建物の賃貸借につき契約の更新がないこととする旨の定めは、公正証書による等書面によって契約をする場合に限りことができ（借地借家法38条1項）、賃貸人は、あらかじめ、賃借人に対し、当該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

て、その旨を記載した書面を交付して説明しなければならず（同条2項）、賃貸人が当該説明をしなかったときは、契約の更新がないこととする旨の定めは無効となる（同条3項）。

同条2項の規定が置かれた趣旨は、定期建物賃貸借に係る契約の締結に先立って、賃借人になろうとする者に対し、契約の更新がなく期間の満了により終了することを理解させ、当該契約を締結するか否かの意思決定のために十分な情報を提供することのみならず、説明においても更に書面の交付を要求することで契約の更新の有無に関する紛争の発生を未然に防止することにあるものと解される。同条2項は、定期建物賃貸借に係る契約の締結に先立って、賃貸人において、契約書とは別個に、契約の更新がなく期間の満了により終了することについて記載した書面を交付した上、その旨を説明すべきものとしたことが明らかである。紛争の発生を未然に防止しようとする同項の趣旨を考慮すると、上記書面の交付を要するか否かについては、契約の締結に至る経緯、契約の内容についての賃借人の認識の有無及び程度等といった個別具体的事情を考慮することなく、形式的、画一的に取り扱うのが相当である。

したがって、法38条2項所定の書面は、賃借人が、当該契約に係る賃貸借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、契約書とは別個独立の書面であることを要するというべきである。

本件契約書の原案が契約書とは別個独立の書面であるということはできず、他にYがXに書面を交付して説明したことがわれない。なお、Xによる本件定期借家条項の無効の主張が信義則に反するとまで評価し得るような事情があるともうかがわれない。

そうすると、本件定期借家条項は無効とい

うべきであるから、本件賃貸借は、定期建物賃貸借に当たらず、約定期間の経過後、期間の定めがない賃貸借として更新されたこととなる（法26条1項）。

3 まとめ

借地借家法38条2項所定の書面について、定期賃貸借契約書とは別個独立の書面の作成・交付を要するか否か見解が分かれており、特に、企業同士が営業用の建物を対象に賃貸借契約を締結するような場合に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もあるという見解（平成19年11月29日東京地判・RETIO73-206頁）もあったところであるが、本件は、この問題に対して、賃借人が、当該賃貸借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、契約書とは別個独立の書面であることを要する旨明確な結論を出した判示であるといえる。

実務上は、国土交通省住宅局の定期賃貸住宅標準契約書の関連で「定期賃貸住宅契約についての説明」という別個独立の説明書の様式が定められており、この運用スタンスに則って対応すべきであることを確認しておく。

また、不動産仲介においては、仲介業者が賃貸人から代理権を授与されている場合、重要事項説明書に、定期建物賃貸借に係る内容の要件を満たしていることを含めていれば、当該書面と認めることができるであろうとの指摘もあるが、より明確な上記対応が望ましいと考えられる。

なお、書面を読み上げただけでは説明したことにはならず、定期建物賃貸借に係る内容を相手方が理解できるようにわかりやすく伝えなければならないことに留意されたい（平成24年3月23日東京地判・判例時報2152号）。

（調査研究部長）