

期限付借家制度等の活用マニュアルについて

〔新たな借地借家制度に対応した住宅供給に関する報告書の概要〕

神谷 正己

一、はじめに

平成四年八月一日に借地借家法が施行されたが、同法は、新たに期限付建物賃貸借の制度を導入した。この制度は転勤、療養等のやむを得ない事情のため自己の居住の用に供していた建物を賃貸借する場合や一定の期間経過後、取壊す予定の建物を賃貸する場合に、あらかじめ期間を限って、更新することなく賃貸することを認めるものである。

当機構では、平成四年度に建設省住宅局から「期限付借家制度等の活用マニュアルの作成について」の調査研究の委託を受けた。本制度の活用は、住宅の供給に資するものではあるが、更新のない建物賃貸借契約の形態を取るものであることから、制度適用に当たって当事者間の無用なトラブルの未然防止を図ることが必要との考えによるものである。

委託を受けて機構内に、東京大学の内田先生をはじめとして弁護士、リロケーション業

界、法務省、建設省の行政担当者等により構成される「期限付借家制度等に関する検討委員会」（以下「委員会」という。）を設け、主

に(イ)どのような場合に適用できるのか、その判断基準、(ロ)どのような契約にすれば良いのか、参考にしてできる標準的な契約書の例、について平成四年八月から計七回検討を行い、先般「新たな借地借家制度に対応した住宅供給に関する報告書 期限付借家制度等の活用マニュアル」をとりまとめた。検討に当たっては、借地借家法を所管する法務省の考え方、法制審議会における議論等を参考としつつ、あらかじめリロケーション業界に対するヒアリングを実施して現状における実態の把握に努めた。以下、その概要を紹介する。

二、報告書の概要

報告書は、大別して三項目から構成されている。第一に借地・借家に係る制度の概要、第二に新たな制度の利用に当たっての留意事

項、第三に標準的な契約書例である。

第一の制度の概要においては、改正前の借家法・借地法と改正後の借地借家法がどのように変更されたかについて、それぞれの主要な条項の説明をしつつ、変更部分とその内容並びに新たに導入された、期限付建物賃貸借制度（賃貸人の不在期間の建物賃貸借・取壊し予定の建物の賃貸借）と定期借地権制度について、その概要を説明している。

また、新たな制度利用に当たっての留意事項においては、期限付建物賃貸借制度と定期借地権制度のそれぞれの性格、成立要件及びケーススタディによるQ&A 賃貸人の不在期間の建物賃貸借等について検討結果をとりまとめ、最後に、期限付借家契約、定期借地契約に係る標準的な契約書例を掲げている。

(1) 借地借家制度の概要

明治四二年に制定された「建物保護に関する法律」並びに大正一〇年に制定された「借

地法」及び「借家法」に必要な改正を行った上、一本化し、ひらがな現代語文に書き改めたものである。新法制定の形をとるものの、実質的にはこれら三法の法律の改正である。主要な改正点は、次のとおりである。

- ・借地権の存続期間等の適正化（同法第三条、第四条、第七条、第八条、第十三条第二項、第一八条）。
- ・更新拒絶要件としての「正当事由」の明確化（同法第六条、第二八条）。
- ・更新のない借地権を設定できる「定期借地権制度」の導入（同法第二二条、第二四条）。
- ・更新のない建物賃貸借を行うことができる「期限付借家制度」の導入（同法第二八条、第三九条）。
- ・地代・家賃増減額紛争の調停制度の利用による解決の促進（民事調停法第二四条の二、第二四条の三）。

このうち地代・家賃増減額紛争については、民事調停法の改正をし、原則として、調停を経なければ訴訟を提起できないという調停前置主義の制度を採用した。

へ変更部分の概要

借地借家法は、上述のように三法の法律の改正であったため、改正された部分とされない部分がある。借地借家法と借地法、借家法と

の主要な変更部分の概要は次のとおりである。

イ 借家関係の変更部分

借家関係についての変更部分は、借地関係に比べ小規模である。新たに導入された期限付借家制度を除くと、ア 建物賃貸借契約の更新（法定更新と正当事由）、イ 家賃増減請求権の要件と造作買取請求権、借地上的建物賃借人の保護がある。

- ・建物賃貸借契約の更新（法定更新・正当事由）

借家法第二条では、法定更新がなされた後に、賃貸借契約の期限がどうなるのかについては、注文上必ずしも明確ではない、しかし、借地借家法は第二六条第一項ただし書により、期間の定めのない賃貸借となることを明示している。

また、正当事由について、借地借家法では正当事由の判断に当たり考慮される要件のうち、基本的なものを追加的に明示した（借地借家法第二八条）。

- ・家賃増減請求権の要件・造作買取請求権・借地上的賃借人の保護

家賃の増減については、増減額の要素である土地もしくは建物の価格の上下については「経済事情の変動」の例示にすぎないものとし、他の経済変動指標（例えば、物価指数、

通過供給量等）も対象とすることを明らかにした（借地借家法第三二条第一項）。

造作買取請求権については、借家法では賃貸人が建物への設定を同意した造作は、賃借人の請求により賃貸借終了時に買い取らなければならないとする強行規定があったが、新法は、これを任意規定として、特約が許されるものとした（借地借家法第三三条、第三七条）。

また、借地借家法は借地上的建物の賃借人で借地の期間満了による終了を一年前までに知らなかったものについて、明け渡しの猶予を認める制度を新設した（借地借家法第三五条）。

ロ 借地関係の変更部分

借地関係についての変更部分は、新たに導入された定期借地権制度以外に、大別して、ア 借地権の存続期間の変更等、イ 借地権に関するその他の改正がある。借地権の存続期間の変更に関しては、(ア) 借地権の当初の存続期間とその期間中の建物の滅失、(イ) 契約更新後の期間とその期間中の建物の滅失、(ウ) 建物の再築と建物買取請求権、(エ) 法定更新と正当事由である（項目の内容については省略する）。

なお、借地権に関するその他の改正としては、建物が滅失した場合の借地権の対抗力の保持、地代増減請求権、自己借地権、借地条件の変更等がある。

(2) 新たに導入された制度の概要

① 借家関係

〈期限付建物賃貸借の制度〉

借地借家法は、新たな制度として、①賃貸人の不在期間の建物賃貸借（借地借家法第三八条）と、②取壊し予定の建物の賃貸借（同法第三九条）という期限付建物賃貸借の制度を設けた。

イ 賃貸人の不在期間の建物賃貸借

賃貸人の不在期間の建物賃貸借とは、転勤、療養、介護等のやむを得ない事情により、一定期間建物を自己の生活の本拠として使用することができず、その期間経過後は建物を自己の生活の根拠として使用することが明らかである場合には、契約の更新をしない旨の特約により、その期間だけ建物を賃貸することができ、正当事由がなくても更新されないという制度である。

この制度は、サラリーマン等が転勤のため一定期間だけ自宅を貸そうとすると、借家法では正当事由がなければ契約を解約することはできないとされていたことによる種々の不都合を解消するものとして創設された。ところで、転勤中自宅を賃貸する理由は、ローン返済のためであったり、自宅の維持管

理のためであったり様々である。このような場合、通常のアパート賃貸借契約と比較すると、(ア)比較的短期間である転勤の間だけ賃貸すること、(イ)その期間経過後は、賃借人に建物から確実に退去してもらうことが必要であること、(ウ)アパート等の賃貸物件と比較して、相対的に賃料が低廉であること、(エ)賃貸人の建物の維持管理に関する関心が高く、自宅同様の維持、修繕が必要になること、(オ)賃借人の選択要件がより厳格であること等の特徴がある。

したがって、このような物件は一般の不動産仲介業者とは異なるいわゆる「リロケーション」業者が取り扱う場合が多いようである。リロケーション業者が関与する賃貸借契約は、所有者で転勤する賃貸人が、その物件に実際に居住することとなる賃借人（個人・法人）と締結する場合と、当該リロケーション業者と締結する場合がある。前者の場合には、契約当事者は、賃貸人と住宅使用者であり、後者の場合には、業者が賃貸人の依頼により、賃貸人の代理人として適切な賃借人を探し出し、賃貸人と契約を締結する。借家法の下においては、この場合の賃貸借契約は、借家法が適用される契約の場合と、一時使用の賃貸借が適用される場合とがあった。

しかし、判例は、一時使用のための賃借権について「必ずしもその期間の長短だけを標準として決せられるべきものではなく、賃貸借の目的、動機、その他諸般の事情から、当該賃貸借契約を短期に限り存続させる趣旨のものであることが、客観的に判断される場合であり、その期間が一年未満の場合でなければならぬものではない」（最判昭和三六年一〇月一〇日民集一五巻九号二・二九四頁）とし、転勤による一時使用の賃貸借は、事情によつては、認められないこともあり、法的にはやや安定性を欠いていた。このため、通常の建物賃貸借契約、法的に不安定な一時使用による契約では、必要な時に契約が終了せず、借主の立ち退きも保証されていなかったため、結果的に空家となるケースが多かった。本制度の円滑な活用は、住宅供給にもつながる。

なお、契約当事者は、本制度を利用する場合には、賃貸借の期間を確定期限として、契約更新がない旨の特約を書面でしなければならない。

ロ 取壊し予定の建物賃貸借

法令又は契約に基づいて、一定期間が経過した後に取り壊すこととされている建物を賃貸する場合、通常の建物賃貸借契約を締結すると、賃貸人が建物を取り壊す時に契約を終

了させようとしても、正当事由が必要であった。この場合、相手方と争った場合に、必ずしも正当事由が認められる保障はなかった。

そうすると建物賃貸人としては、建物を取り壊す時までに建物賃借人を立ち退かせることができなくなり、新たに設けられた定期借地権制度を利用して建物を建てていた場合等においては、土地に建てられた建物の取り壊しが遅れ、借地権設定者に対する契約上の責任を果たすことができなくなる恐れがある。このため新法は、法令又は契約により取り壊しが予定されている建物については、建物が取り壊されるべき時に確定的に賃貸借が終了する旨を定めることができることとした。契約の例としては、一般定期借地権、事業用借地権の契約、一定の日までに地上の建物を除去して土地を引き渡す売買契約などが考えられる。本制度を利用する場合も、特約を書面で行わなければならない。

② 借地関係

〈定期借地権制度〉

借地借家法は、一定の範囲で更新のない借地権を設定することができるとする定期借地権制度を創設した。

本制度は、定められた契約期間で確定的に借地関係が終了するものであり、三つの類型

に分けられる。①存続期間を五〇年以上と定めることを要件とする一般定期借地権（借地借家法第二二条）、②借地権の設定から三〇年以上を経過した日に借地上の建物を借地権設定者に譲渡することを予め約する建物譲渡特約付借地権（借地借家法第二三条）、③事業目的で存続期間を一〇年以上二〇年以下とする事業用借地権（借地借家法第二四条）である。主な利用目的として、①は賃貸・分譲住宅や賃貸ビル、個人住宅、②は近年多く利用されている土地信託とも共通する側面をもちあわせているもので、賃貸・分譲住宅、賃貸ビル、個人住宅、③は郊外のロードサイドの量販店、外食店舗や工場用地等が考えられる。

(3) 期限付建物賃貸借制度の利用上の留意事項

賃貸人不在期間の建物賃貸借の利用上、特に注意しなければならない事項としては、(イ)転勤や療養等の「やむを得ない事情」があるかどうか、(ロ)一定の期間を確定して賃貸借期間とすることが必要であること、さらに、(ハ)書面により、契約を更新しない旨の特約をすること、が指摘できる。

また取壊し予定の建物賃貸借の制度の利用にあっても、(イ)一定の期間を経過した時に建

物を取り壊すべきことが明かな場合であること、(ロ)書面により建物取壊し時に賃貸契約が終了することを特約すること、を留意しておくことが必要である。これらの要件がなければ期限付制度は成立しないのである。

しかし、これらの法律上の要件は抽象的な面があり、他方、借地借家法は法令や規則等の規定によりこれらの要件について具体的に定めていない。報告書ではそれぞれの要件の問題点と基本的な考え方について、今後の判例の積み重ねを期待しつつ、委員会での議論を中心に次の通りまとめた。

① 賃貸人不在期間の建物賃貸借契約の性格

一般の建物賃貸借契約においては、賃貸人が契約の更新を拒絶するためには正当事由が必要とされ、これに反する特約が無効とされることから、更新をしない旨の特約をしてもその効力を認められないこととされている（借地借家法第二六条第一項、第二八条及び第三〇条参照）のに対し、本制度は、同第三八条に規定する要件を満たす場合には、契約の更新をしない旨の特約を有効に行うことができる点に大きな特徴がある。

したがって、この建物賃貸借は、一般の建物賃貸借とは、根本的に異なるタイプの賃貸

借である。

成立要件

賃貸人の不在期間の建物賃貸借成立要件は、条文中、次のとおりである。

- ・転勤、療養、親族の介護その他のやむを得ない事情があること。
- ・当該やむを得ない事情にかんがみ、建物を一定の期間自己の生活の本拠として使用することが困難であり、かつ、その期間の経過後はその本拠として使用することとなることが明かな場合であること。
- ・その一定の期間を確定して建物の賃貸借の期間とすること。
- ・やむを得ない事情を記載した書面により、契約を更新しない旨の特約をすること。

これらの要件は、かなり解釈の余地がある規定のされ方がされており、具体的な事例がこれらの要件に該当するか否かの判断は最終的には判例の蓄積に待つしかない。以下は委員会において検討したこれらの要件の主要な点の解釈である。

●やむを得ない事情について

やむを得ない事情として、条文中、「転勤」、「療養」及び「親族の介護」が例示されているが、これらの他にもやむを得ない事情であると認められる事情があることが想定さ

れている。借地借家法には施行令や施行規制が定められておらず、法令上、これら以外の例示は示されていない。このため、「やむを得ない事情」という言葉の解釈及び条全文体の解釈から、どのような事情がある場合に、賃貸人の不在期間の建物賃貸借の成立を認める（すなわち、契約の更新がない旨の特約を認める）ことができるかを検討した。

例示されている「転勤」、「療養」及び「親族の介護」といった事情は、いずれも賃貸人の意思とは無関係に生じる賃貸人本人の意思を越えた特別の事情であり、かつ、これらの事情を賃貸人が無視することはできないものであると社会通念上考えられる事情であるといえる。やむを得ない事情に該当するその他の事例としては、「勤め先の命令により一定の期間海外留学する場合」が考えられる（自己の意思のみにより留学する場合は、該当しない）。

また、「定年後居住するために勤務地から遠い場所に持家を取得したために、定年までの間、当該持家に居住できない場合」がやむを得ない事情に当たるか否かについては、賛否両論があり結論を出すには至らなかった。

なお、具体的な事例がやむを得ない事情に当たるかどうかの判断においては、賃貸人本人の事情のみではなく、賃貸人の家族の事情

も考慮しなければならない場合があると考えられる。例えば、妻が持家を所有し、夫の転勤に伴い、同伴するような場合には、夫婦の同居の観点から、通常は「やむを得ない事情」であると判断されるべきであろう。

●一定の期間について

条文中（第三八条第一項）は、「一定の期間」という言葉が二ヶ所ある。一つは、自己の生活の本拠として使用することが困難な「一定の期間」であり、他の一つは、建物の賃貸借を行う確定された「一定の期間」である。

「転勤」、「療養」、「親族の介護」等は終期（終了する年月日）をあらかじめ定めることが事実上不可能であることが多いことから、前者の一定期間は、その確定性を厳格に要求することは困難であり、ある程度の不確定性は許容されるものと考えられる。例えば、「転勤」による賃貸借の場合については、会社におけるそれまでの転勤期間の実績、口頭での示唆などにより一定の期間が客観的に相当と認められれば足り、会社との確定的な合意がなければならぬということではないと考えられる。ただし、あまりに長期（例えば、一〇年、二〇年）に渡る場合には、「一定の期間」の確定性に疑問があり、期限付建物賃貸借として認められない場合もある。

後者の「一定の期間」は、前者の「一定の期間」の範囲内で始期と終期の年月日を確定的に定める必要がある。不確定の期間としたり、解除条件付きで契約することは許容されない。一年未満の長さであっても差し支えない。この始期及び終期は、前者の「一定の期間」の始期及び終期と近接する時点である必要は必ずしもない。

後者の「一定の期間」は、前者の「一定の期間」が契約締結後に事実上変更されてもそれに影響されることはない。すなわち、転勤等の期間が短縮されたり、延長されたりした場合においても、契約書上定めた契約の期間の終期において当該契約は終了することとなる。ただし、前者の「一定の期間」が延びた場合に、再度、賃貸人の不在期間の建物賃貸借契約を締結することは可能である。

●建物の自己の生活の本拠としての使用

賃貸人の不在期間の建物賃貸借が認められるためには、条文中、一定の期間の経過後は当該建物を「自己の生活の本拠として使用することとなる」ことが明かであることが必要である。

「自己」とは、賃貸人本人のことである。したがって、例えば、賃貸人の家族のうち子供一人だけが転勤先から戻ってきて生活の本拠として当該建物を使用するような場合には、

本要件は該当しない。ただし、転勤により移転した家族のうち賃貸人本人のみを残して、妻子全員が転勤先から戻ってきて生活の本拠として当該建物を使用するような場合には、社会通念上、「自己の生活の本拠としての使用」であると認められる余地があると考えられる。なお、建物賃貸借契約を締結する前に、賃貸人が当該建物を自己の生活の本拠として使用していたか否かは、条文中、要件とはされない。

●特約の締結

契約の更新がないこととする特約は、やむを得ない事情を記載した書面により行う必要がある。書面によらずに特約しても、その特約は無効となり、更新のある普通の建物賃貸借となる。なお、条文中、この書面は契約書そのものである必要はないが、賃貸借契約書中に特約及びやむを得ない事情を記載しておくことが望まれる。

ハ ケーススタディ

報告書では、「賃貸人の不在期間の建物賃貸借」の制度を活用する場合を種々想定して、Q & A方式のケーススタディをまとめていく。ケーススタディは、全部で一〇例あり、転勤、海外留学、療養、介護、未入居の自宅、借家、子供の通学等の場合を事例として想定し、本制度が適用できるか否かを検討した。

ケースによっては、委員の意見が分かれるものもあった（特に定年後の住居として取得した住宅については議論があり、報告書では肯定と否定の両論を掲載した）。実際に具体的な場合において認められるかどうかは、具体例の事情を総合的に勘案して判断されることになるが、ケーススタディはその判断を行う際の参考になろう。ここでは、転勤、療養、介護の三ケースを紹介する。

「賃貸人不在期間の建物賃貸借に関するケーススタディ」

〔転勤〕

Q 現在、東京都内の自宅に住んでいます。この程会社の転勤辞令により家族と一緒に大阪へ二年間を目的地に赴任することになりました。東京の自宅を期限付建物賃貸借で貸すことができますか。

A 「転勤」により、「建物を一定の期間自己の生活の根拠として使用することが困難で、かつ、その期間経過後はその本拠として使用することとなる」ことが明かな場合には、「その一定の期間を確定して」賃貸借の期間とする場合に限り、契約更新がない旨を定めて「賃貸人の不在期間の建物賃貸借」としての、期限付建物賃貸借の制度

を利用することができることになっていきます。あなたの場合、不在期間が二年間であることが会社における事例等により客観的にある程度確定されておれば、その期間の範囲で本制度を利用できると考えられます。

〔療養〕

Q 私は、現在川崎の持家に住んでいます。病気がち（喘息）であるので医者より転地療養を勧められました。そこで伊豆の実家へしばらく身を寄せることにしました。川崎の自宅を期限付建物賃貸借で貸すことができますか。この場合、医師の診断書が必要でしょうか。

A 療養に当たるので、現在住んでいる自宅を期限付賃貸借で貸すことができます。医師の診断書は必ずしも必要ではありませんが、診断書等により、療養の必要性等を明らかにしておくことが望まれます。

〔介護〕

Q 郷里の母が病気になったので、家族ごと郷里に行って母の世話をしようと思っています。母が元気になれば再び家族全員で戻ってくる予定です。自宅を期限付建物賃貸借で貸すことができますか。

A この制度は、「親族の介護」のために一定の期間を確定して建物を賃貸する場合にも適用できます。この場合の親族の範囲については、民法の六親等内の血族、配偶者、三親等内の姻族をいいます（民法第七二五条）。やや問題となるのは、期間の確定です。お母さんの病気の状況から、例えばお医者さんの診断の結果などから一定期間（例えば、二年、三年）を確定する方法がありますが、一〇年等の長期にわたるような場合には期間の確定要件上問題があると考えられます。

なお、いわゆるリロケーション事業には、業者が一度借主になり、その上で転貸する方法（転貸方式）があるが、この転貸方式の場合には、賃貸人の不在期間の建物賃貸借の要件として事後に賃貸人が当該建物を生活の本拠として使用することが定められているため、業者と借主の間の契約には賃貸人の不在期間の建物賃貸借が有効に利用できないことに注意する必要があります。

② 取壊し予定の建物の賃貸借
イ 契約の性格

本制度においては、建物を取り壊すこととなる時に、正当事由がなくても、更新することなく賃貸借契約が終了する旨の特約を有効

に行うことができる点に大きな特徴がある。

ロ 成立要件

取壊し予定の建物の賃貸借の成立要件は、条文上、

・法令又は契約により一定の期間を経過した時に建物を取り壊すべきことが明かな場合であること。

・建物を取り壊すべき事由を記載した書面により、建物を取り壊すこととなる時に賃貸借が終了する旨の特約をすること、である。

●建物取り壊しの理由について

条文上、賃主が建物を取り壊すべき根拠は、法令又は契約とされている。取り壊し予定が単に建物所有者の意図にすぎない場合には本条に基づく特約を認めず、取り壊しが法令又は第三者との契約により要請されていることを条件として特約の効力を認めている。

具体的に、どの法令のどの規定に該当した場合に「一定の期間を経過した後建物を取り壊すべきことが明らかであるといえるかについては、条文に例示がされていない。委員会における議論においては、例えば土地収用法第一〇二条の規定により明渡裁決がなされた場合には、一定の期間を経過した後建物を取り壊すべきことが明らかであるといえるが、当該裁決から建物の取り壊し期日まで

が短期間であるために裁決後に建物を賃貸することは通常想定することができないことなど、本条に基づく特約が活用されるところである。また、具体的にとどのような契約があった場合に「一定の期間を経過した後に建物を取り壊すべきことが明らか」であるといえるかについて、条文に例示はない。しかし、借地借家法で新たに導入された一般定期借地権及び事業用借地権をこの契約の典型的な例として挙げることはできる。すなわち、一般定期借地権又は事業用借地権に基づき建設された建物については、特約がない限り、契約時に定められた契約の終了時に取り壊すべきことが明らかであるからである。

単に建物が古くなったから建物を取り壊したいという賃貸人の理由で「取壊し予定の建物の賃貸借」を認めることができないことは明らかであるが、どのような内容の契約が締結されている場合に「取壊し予定の建物の賃貸借」が認められるのかについては、判例の集積が望まれるところである。

●取り壊しまでの一定期間

条文中、建物を取り壊す時期は、契約締結後一定の期間を経過した後であることが法令又は契約により明らかであることが必要であ

る。一定の期間（建物を取り壊す時期）が、契約締結時にどの程度明確に確定していなければならぬかは問題である。

必ずしも年月日まで確定していることまでは要求されておらず、多少の幅があっても、その範囲内において法令又は契約から建物を取り壊すことが客観的に明らかであれば、取り壊し予定の建物の賃貸借として認められるものと考えられる。

「一定の期間」には、長さについての限度はない。契約期間自体は、一年以上の期間を定めるか定めないかのいずれかであるが、建物を取り壊すこととなる時点までの一定の期間は一年未満であっても差し支えないものと考えられる。

●特約の締結等

建物を取り壊すこととなる時に賃貸借が終了する旨の特約は、建物を取り壊すべき事由を記載した書面により行う必要がある。書面によらずに特約を行っても、その特約は無効である。

特約後に建物を取り壊すことになる時期が変更された場合には、この特約は契約期間を完了させるものではなく独立の終了原因を定めたものであるから、変更後の取り壊し時に賃貸借が終了するものと考えられる。ただし、

取り壊し時期が早まった場合には、賃貸人の保護の観点から、特約締結時に定めた取り壊し時期まで賃貸借は終了しないと考えられる。具体的な賃貸借の終了時期としては、取り壊しの工事が実際に開始される時期ではなく、それ以前の相当な範囲の準備期間を勘案した時期が考えられる。

(4) 期限付借家契約の契約書例

① 賃貸住宅標準契約書との関係

期限付借家契約は、更新がない旨の特約又は特別な契約の終了原因を定める特約が認められる点で通常の建物の賃貸借契約と異なっているものの、その他の契約の内容については通常の建物の賃貸借契約と同じである。

したがって、期限付借家契約に係る契約書においても、当該特約に関連する条文を除き、基本的には賃貸住宅標準契約書（平成五年一月二九日建設省住宅地審議会答申参照）を用いることが適当であると考えられる。

なお、報告書においては、賃貸人の不在期間の賃貸借（転勤、療養、介護の三例）と取壊し予定の建物の賃貸借（一般定期借地権の例）を掲げ、条項のコメントをしているが、ここでは前者の契約書の三例を掲げておく（コメント省略）。

② 賃貸人の不在期間の建物賃貸借に係る契約書例

賃貸人の不在期間の建物賃貸借は、更新しない旨の特約をする事ができる点で一般的な建物の賃貸借とは異なっており、契約書においてもこの特約に関連する部分について、賃貸住宅標準契約書に適宜変更を加える必要がある。

以下は、賃貸住宅標準契約書をベースとした「賃貸人の不在期間の建物賃貸借」の契約書の例である。

※ 契約書例

― 住宅賃貸借契約書 ―

〔頭書部分・略（賃貸住宅標準契約書の頭書部分と同じ）〕

（契約の締結）

第一条 貸主（以下「甲」という。）及び借主（以下「乙」という。）は、頭書(1)に記載する賃貸借の目的物（以下「本物件」という。）について、以下の条項により借地借家法第三八条に規定する賃貸人の不在期間の建物賃貸借に係る賃貸借契約（以下「本契約」という。）を締結した。

● やむを得ない事情 （ア） 転動の場合

第二条 乙は、次の各号に掲げる甲の事情を

承知した上で、本契約を締結したものである。

一 甲は、甲が勤務する〇〇〇〇株式会社
の人事異動により、〇〇〇〇年〇〇月〇
〇日から〇〇県〇〇市の〇〇支店に勤務
することとなり、やむを得ず、本物件を
自己の生活の本拠として使用することが
できなくなった。

二 甲は、〇〇〇〇株式会社の人事異動の
実績等から、〇年〇月後には本物件を生活
の本拠として使用することが明らかであ
る。

（イ） 療養の場合

第二条 乙は、次の各号に掲げる甲の事情を承
知した上で、本契約を締結したものである。

一 甲は、病氣療養のため、〇〇〇〇年〇
〇月〇〇日から〇〇県〇〇市の〇〇病院
に入院することとなり、やむを得ず、本
物件を自己の生活の本拠として使用する
ことができなくなった。

二 甲は、病状等から、〇年〇月後には本
物件を生活の本拠として使用することが
明らかである。

（ウ） 親族の介護の場合

第二条 乙は、次の各号に掲げる甲の事情を承
知した上で、本契約を締結したものである。

一 甲は、甲の〇〇に当たる〇〇〇〇の介
護のため、〇〇〇〇年〇〇月〇〇日から
〇〇県〇〇市に転居することとなり、や
むを得ず、本物件を自己の生活の本拠と
して使用することができなくなった。

二 甲は、病状等から、〇年〇月後には本
物件を生活の本拠として使用することが
明らかである。

（契約期間）

第三条 契約期間は、頭書(2)に記載するとお
りとする。

二 本契約は、更新することができない。

〔第四条以下・略（賃貸住宅標準契約書の第三
条以下と同じ）〕

三、 おわりに

以上が、本報告書の概要である。期限付借
家制度は、近年のわが国社会経済の変化に即
応した画期的な制度といえようが、新しい制
度でもあり、今後の判例の蓄積が期待される。
多忙にも関わらず毎回、熱心に議論された委
員会の先生方に深く御礼を申し上げたい。本
書が本年度の適切な普及とトラブルの未然防
止に寄与することができれば幸いである。

（調査研究部長）