

定期借家制度の創設について

小松章剛

一 はじめに

第一四六回国会において、良質な賃貸住宅等の供給の促進に関する特別措置法（平成一年法律第一五三号）が成立し、これにより借地借家法の一部が改正され、定期借家制度が創設された。この賃貸借制度は、契約期間の満了によって賃貸借が終了し、更新がされないなどの点で従来の賃貸借とは大きく異なるものであり、手続においても特別の扱いがなされるので、以下その内容、実務上の留意点などを解説する。

二 定期借家とはどういうものか

従来の借家契約においては、契約期間が満了しても家主側に自分の家族の生活の本拠とする必要があるなどの「正当事由」がない限り更新を拒絶できず、自動的に更新がされたのに対し、新たに創設された定期借家契約では、契約で定めた期間の満了により、更新されることなく、確定的に賃貸借契約が終了する。

詳しくは六で解説するが、定期借家契約にあつては、

- ① 公正証書等の書面により契約すること
- ② 契約の際、定期借家である旨を書面を交付して説明すること
- ③ 期間満了の一年前から六月前までの間に終了通知をすること

が必要とされる（借地借家法三八条）。

三 定期借家がなぜ必要とされるのか

正当事由制度は、戦時下及び戦後の住宅事

情を背景として借家人を保護するため生まれたものであるが、住宅事情が改善された現在では、逆に、これがネックとなつて、老朽化した建物の建替えが円滑にいかなくなつたり、空き家の貸し渋りや入居者の選別が生じているなどの弊害が指摘されている。

このような現行の借家制度の問題点を是正するため、借地借家法上の正当事由制度を適用せず、定められた契約期間の経過により確定的に賃貸借が終了するという、いわゆる定期借家を認めるべきとの意見が高まつていた。

四 定期借家をめぐってどのような議論があつたのか

定期借家の導入をめぐり、消極派は、正当事由制度は、経済的弱者に対する保護策とし

て有効に機能しており合理的なものであり、正当事由制度により借家市場の縮小が生じているとはいえないと主張し、一方、推進派は、定期借家の導入により、家主の供給意欲が増進され、競争が盛んになって、広くて質の良い借家や、若年世帯・高齢者世帯向きの借家が増え、選択の幅が広がるとともに、家賃も下がるという。

五 定期借家制度の誕生の経緯

平成一〇年六月第一四二回国会に議員提案により、「借地借家法の一部を改正する法律案」が提出され、定期借家の導入が図られたが審議未了となった。

その後、平成一一年七月第一四五回国会に議員提案により、質の良い賃貸住宅の供給と定期借家の導入を柱とした「良質な賃貸住宅等の供給の促進に関する特別措置法案」が提出され、第一四六回国会において、これを四党が修正して、審議、成立したものである。

同法は、平成一一年一二月九日成立、同月一五日に公布、同日施行されたが、定期借家に関する部分は平成一二年三月一日施行とされた。

六 定期借家契約のポイント

定期借家契約は、定められた契約期間の経過により確定的に賃貸借が終了し、更新のない賃貸借契約であることが、最大のポイントである。

(1) 「更新しない」ことの意味・再契約

① 「更新しない」ことの意味

賃貸借契約のような継続的な契約関係においては、契約は期間の満了によって終了することなく、更新がされるのが通例である。借地借家法は、家主に正当事由がない限り法律上当然に更新されることを定めている。更新がなされれば、更新後も当事者の契約関係は従前と同一の条件で継続することになる。

これに対し、定期借家契約においては、この「更新」がなく、期間の満了により確定的に契約が終了することに大きな意味がある。

ここにいう「期間」について、特に定めはない。長期、短期いずれでも差し支えない。証券化やサブリースの場合は、長期となろうが、一般には、現在と同様短期（二

年程度）が多いのではないかと見られているようである。

更新がないから、期間が満了すれば、契約は終了する。借家人は、借家を原状に回復して、明け渡さなければならない（定期賃貸住宅標準契約書（以下「標準契約書」という。）一一条）。また、家主は敷金を返還しなければならない（標準契約書六条三項）。

② 再契約

しかし、「更新がない」ということは、再契約をしてはならないということではない。当事者の自由な意思の合致により、再契約をすることは、いっそうに差し支えない。現実には、このような再契約型の短期定期借家契約が多いのではないかと見られている。

このような観点から、建設省の標準契約書二条二項ただし書では、「ただし、甲及び乙は、協議の上、本契約の期間の満了の日の翌日を始期とする新たな賃貸借契約（以下「再契約」という。）をすることができる。」と規定している。

再契約は、新たな契約である。したがって、連帯保証人は、改めて取り直さなければならない。

なお、再契約をする場合は、借家人の居住が継続することになるから、契約終了に伴う明渡義務及び原状回復義務を履行させることは、適当ではない。このような観点から、建設省の標準契約書一四條二項では、「再契約をした場合は、第一一條の規定は適用しない。」としている。

しかし、敷金については、再契約をして、原契約終了時点で返還・精算しても不合理ではないことから、「敷金の返還については、明渡しがあつたものとして第六條第三項に規定するところによる。」(標準契約書一四條二項)とされているが、これを再契約の敷金に充当することは差し支えなく、現実にはそのような運用が図られよう。

(2) 定期借家契約が成立するための要件

定期借家契約にあつては、期間の満了により賃貸借が終了し、更新がない点で従来の賃貸借契約と異なり、借家人の居住に多大な影響を及ぼすことから、成立が認められるためには一定の要件を満たさなければならない。

① 契約の要件

定期借家契約として法律上認められるためには、まず、必ずしも公正証書である必要はないものの、書面によって契約しなけ

ればならず(借地借家法三八條一項)、かつ、その書面(契約書など)において、定期借家契約である旨、言い換えると「期間の満了によつて賃貸借が終了し、更新しないこと」を明確にしなければならない。

書面によらないときは、その契約は定期借家契約ではなく、従来の更新のある借家契約になる。このような要件が求められるのは、借家人が定期借家の内容を十分に理解しないまま契約をして不測の損害を被ることがないようにするためである。

② 契約時の書面による説明

定期借家契約として法律上認められるためには、次に、契約に際して、あらかじめ、定期借家である旨を家主が書面を交付して説明することが必要である(借地借家法三八條二項)。この説明を怠ると、「更新がない」とする約定は無効になり(同条三項)、当該契約は、更新のある賃貸借契約として法律上取り扱われてしまう。言い換えると、定期借家である旨の書面による説明は、定期借家契約としての効力要件であるということである。

この「契約時の書面による説明」は、契約を締結しようとする賃借人の理解を深め

るとともに、紛争の発生を未然に防止することを目的として、四党による修正の際、入れられたものである。

この説明は、定期借家契約をしようとするとき、あらかじめ、書面を交付して行わなければならない。契約締結前に交付することを要するから、契約書で代えるわけにはいかない。また、重要事項説明書を交付しても、この書面を交付したことはない。

この書面については、建設省から標準様式が示されている(様式一)。

この説明は、賃貸人が書面を交付して行わなければならない。したがって、貸主は、この書面に記名押印しなければならない。現実には、その書面を媒介業者が交付し、説明することになる。

(3) 定期借家契約の終了の要件

① 定期借家契約では、契約期間の満了は、借家人にとつて居住の終了を意味することから、定期借家契約の終了に関しても厳格な要件が求められている。

定期借家契約において契約期間が一年以上の場合、家主は期間満了の一年前から六か月前までの間(「通知期間」という)に、

借家人に対し賃貸借が終了することを通知する必要がある、これを怠ったときはその終了を借家人に対抗できない(三八条四項)。通知期間の経過後にこの通知をした場合には、終了の通知から六か月を経過すると、賃貸借の終了を借家人に対抗できるものとされている(三八条四項ただし書)。

六か月という期間は、再契約のための交渉や代替建物を探すための必要期間である。

終了通知がないまま契約期間を経過した定期借家契約の取扱いに関して明文の規定はないが、借家人が賃貸借の終了を認めない限り、期間満了後は、期間に関する条件以外に関しては当初の定期借家契約と同一の条件による賃貸借契約が継続しているものとされる。

これらのことから、終了通知を怠ると借家人に立ち退きを求められないなど、家主側に不利益が生じてくるので、媒介業者においても十分な注意が必要である。

② この通知は、法文上明定されていないが、後日の紛争を防止するため、書面によるべきである。標準契約書二条三項では、「書面によって通知」と規定している。

また、再契約の意向があるときには、こ

の通知の際、その旨付記することが望ましい。標準契約書一四条一項では、その旨を付記することを明記した。

この書面については、建設省から標準様式が示されている(様式二)。

この通知は、賃貸人が行うこととされているが、再契約をする場合等には、媒介業者が関与することとなる。

七 定期借家契約の媒介について

(1) 重要事項説明の改正

定期借家契約については、賃借人の保護のため、宅地建物取引業法三五条一項一二号に基づく建設省令で定める事項として追加される予定である(施行規則一六条の四の二、二号の二)。

(2) 契約締結時の実務

定期借家契約の媒介に当たっては、前述のとおり、書面による契約、書面による事前説明及び重要事項説明を行うことが必要である。

実務においては、これらを一度に行い、契約の意義、内容(短期再契約型、短期非再契約型、長期非再契約型等々)を詳しく

説明することが望ましい。

(3) 終了通知と再契約

定期借家契約は、現実には、短期再契約型のものが多いと見込まれている。その場合、終了通知、再契約の実務は、媒介業者が行うこととなる。

定期借家契約の再契約にあつては、当初契約と同様、書面による契約、書面による事前説明及び重要事項説明を行うことが必要である。

また、契約条件(賃料など)の交渉と連帯保証人の取り直しも必要となる。

八 定期借家契約への切替え等

(1) 定期借家は平成一二年三月一日から施行

されるが、施行日前に締結された借家契約の更新に関しては、「なお従前の例による。」とされ(良質な賃貸住宅等の供給の促進に関する特別措置法(以下「特措法」という。))附則二条一項、いわば当然のことであるが、更新のあるものとして締結された契約の更新が従来どおり取り扱われることが明確にされた。

(2) 居住を目的とする賃貸借では、現在ある

借家契約を合意により終了させ、当事者が引き続き新たに同一の建物を目的とする賃貸借契約を締結する場合には、当分の間、定期借家への切替えはできないこととされている(特措法附則三条)。これは、定期借家の内容を十分理解しないまま、借家人が切替えに応じてしまい、不利益を被ることがないようにするためである。

なお、店舗併用住宅については、居住用として扱われる(平成二十一年一月一九日、(衆)建設委員会、井上義久議員答弁)。

法施行後四年を目途として、国は法の施行状況に検討を加え、必要な措置をとることとされていることから(特措法附則四条)、少なくともこの期間(四年)は切替えは認められないこととなる。

九 おわりに

良質な賃貸住宅等の供給の促進に関する特措置法の施行に関して、両議院で附帯決議がなされている。

衆議院においては、今回の改正が既存の建物賃貸借契約の更新には適用されないこと、居住を目的とする賃貸借では、当分の間、定

期借家への切替えはできないことなどを、国民に周知徹底すること等を、また、参議院においては、契約終了時に紛争が生じることがないように、既存の賃貸借契約の更新には適用されないこと、賃借人に対する書面の交付・説明義務を怠ると更新しない旨の特約は無効であること、を周知するとともに、宅地建物取引業法上説明すべき重要事項として追加すること等について検討すべきこと等を決議した。これらを受けて、政府においては、説明会の開催、標準契約書の作成、相談マニュアルの作成等により国民への周知徹底を行っており、また、宅地建物取引業法三五条に基づく建設省令で定める重要事項として追加されるよう措置する予定である。

定期借家制度の導入により、賃貸借市場にも新たな供給手法が加わることとなった。この制度が、中長期的に見て、賃貸借市場の活性化につながることは間違いないまい。

関係者の期待が大きい今日、この制度が十分理解され、早期に定着して、質が高く良質な賃貸住宅の供給が推進されることを望むものである。

(調査研究部長)

(様式1) 定期賃貸住宅契約についての説明様式

○年○月○日

定期賃貸住宅契約についての説明

貸主(甲) 住所

氏名 ○ ○ ○ ○ 印

代理人 住所

氏名 ○ ○ ○ ○ 印

下記住宅について定期建物賃貸借契約を締結するに当たり、借地借家法第38条第2項に基づき、次のとおり説明します。

下記住宅の賃貸借契約は、更新がなく、期間の満了により賃貸借は終了しますので、期間の満了の日の翌日を始期とする新たな賃貸借契約(再契約)を締結する場合を除き、期間の満了の日までに、下記住宅を明け渡さなければなりません。

記

(1) 住 宅	名 称				
	所 在 地				
	住戸番号				
(2) 契約期間	始期	年	月	日から	
	終期	年	月	日まで	年 月間

上記住宅につきまして、借地借家法第38条第2項に基づく説明を受けました。

○年○月○日

借主(乙) 住所

氏名 ○ ○ ○ ○ 印

(様式2) 定期賃貸住宅契約終了についての通知

○年○月○日

定期賃貸住宅契約終了についての通知

(賃借人) 住所

氏名 ○ ○ ○ ○ 殿

(賃貸人) 住所

氏名 ○ ○ ○ ○ 印

私が賃貸している下記住宅については、平成 年 月 日に期間の満了により賃貸借が終了します。

〔なお、本物件については、期間の満了の日の翌日を始期とする新たな賃貸借契約（再契約）を締結する意向があることを申し添えます。〕

記

(1) 住 宅			
名 称			
所 在 地			
住戸番号			
(2) 契約期間			
始期	年	月	日から
終期	年	月	日まで
			年 月間

(注) 再契約の意向がある場合には、〔 〕書きを記載してください。