

最近の判例から (11) – 定期借家契約 –

定期建物賃貸借契約である旨の説明は借地借家法上の要件を満たしており、その後の再契約も有効であるとして、賃貸人の建物明渡しが認められた事例

(東京地判 平26・10・8 ウエストロー・ジャパン) 松木 美鳥

商業施設の賃貸人が、定期借家契約で賃借していた賃借人に対し期間満了に伴う契約終了を通知したが、賃借人が明渡しに応じないため、賃貸人が賃借人に対し建物明渡しと賃料相当損害金の支払を請求した事案において、事前説明や司法書士を介し行われた説明をもって借地借家法上の要件は満たしており切替えは有効と判断。その後の再契約時の手続き及びその終了手続きにも瑕疵はないとして、賃貸人の請求を認容した事例（東京地裁 平成26年10月8日判決 認容 ウエストロー・ジャパン）

1 事案の概要

(1) 賃貸人X（原告）は、平成20年12月25日、本件建物（商業施設）について、B株式会社との間でそれまで締結していた賃貸借契約を平成20年12月31日をもって終了させるとともに、賃借人Y（被告）との間で、本件建物の定期建物賃貸借契約書を作成して、以下の内容で賃貸する契約を新たに締結した（以下「平成20年契約」という）。

期間：平成21年1月1日から平成23年3月31日

(2) Xは、平成22年9月14日付けでYに対し、平成20年契約の終了を通知した。

そして、Xは、平成23年3月29日、Yとの間で、本件建物について、定期建物賃貸借契約書を作成して、以下の内容の賃貸借契約（以下「本件賃貸借契約」という）を締結して、

同年4月1日に引き渡した。

期間：平成23年4月1日から平成25年3月31日
(3) Xは、本件賃貸借契約の満了日である平成25年3月31日の1年前から6か月前までの間の平成24年9月28日に、同月24日付け「定期建物賃貸借契約終了についての通知」を交付する方法により、Yに対して本件賃貸借契約の終了を通知した。

(4) Yは、平成25年3月31日が経過しても本件建物を明け渡さないため、XはYに対し、定期建物賃貸借契約の期間満了による終了に基づいて、本件建物の明渡し及び賃料相当損害金の支払いを求め提訴した。

2 判決の要旨

裁判所は、次のとおり判示し、Xの請求を認容した。

1 平成20年契約の際に定期建物賃貸借契約である旨の説明がされたか否かについて

(1) Xは、平成20年契約の締結に際しては、Yの窓口となったC司法書士との間で関係書類のやりとりをしており、Yに対して定期建物賃貸借契約がどのようなものであるかの説明を直接口頭ではしていないことが認められ、Cの代理権が問題となる。しかしながら、Yは、Cに対して依頼したのは本件建物における営業承認に係る所定書類の作成提出に関するものであり、賃貸借契約について交渉等をする代理権は与えていない旨主張する。し

かし、本件建物における営業承認については、Xの内部規則により建物の賃貸借契約が必要である旨定めていることなどから、上記営業承認にはXとYとの間で定期建物賃貸借契約を締結することが前提として含まれており、上記関係書類には本件建物に関する定期建物賃貸借契約に係る書類が含まれていたから、同契約に係る書類の作成提出についてもCに対する依頼の範囲に入っていたものと認められる。

(2) Cが本件建物の定期賃貸借契約に係る文書の作成提出をも依頼されていたことに照らすと、関係書類のやりとりについて依頼を受けたCとしては定期建物賃貸借契約の意味するところをYに説明する義務があったというべきであり、CはYに定期建物賃貸借契約の意味を説明し、Yはこれを理解した上で承諾書に記名押印したものと推認できるのであり、Xとしては、Yとの交渉を通じて定期建物賃貸借契約について説明してきている上、「定期建物賃貸借契約についての説明」と題する文書をCに交付して書面による説明をしたのであり、その内容について説明義務を負う法律専門家である司法書士を通じてこれを交付しているのだから書面による説明としてはそれで十分であったというべきである。

2 本件賃貸借契約に際して定期建物賃貸借契約である旨の説明がされたか否かについて

Xは、平成22年6月16日及び同年7月12日の打合せにおいてYに対してノルマを達成できない場合は平成20年契約について再契約しないこともあり得ることを伝えたこと、平成23年3月29日Yとの間で本件賃貸借契約を締結し、その際XはYに対して「定期建物賃貸借契約についての説明」と題する文書を交付して口頭で定期建物賃貸借契約について説明をし、Yは同書面に記名押印をしたことが認められ、本件賃貸借契約は、定期建物賃貸借

契約として有効であり、期間の経過により終了したことになる。

よって、Xの請求は理由があるから認容する。

3 まとめ

本判決は、賃借人に対する定期建物賃貸借契約である旨の説明について、借地借家法38条2項の要件を充足するものであるか否かにつき、賃借人の司法書士に対する代理権を否定した上で、司法書士が定期賃貸借契約に係る文書の作成提出を依頼されていたことに照らすと、司法書士としては定期建物賃貸借契約の意味するところを賃借人に説明する義務があったというべきであるとし、賃借人としては、説明書を司法書士に交付して説明し、法律専門家である司法書士を通じてこれを交付しているのだから書面による説明としてはそれで十分であったと判断した数少ない事例であると思われる。

仮に、代理権が認められたとしても、法律専門家である司法書士以外の者である場合、上記説明が十分であったかどうかは疑わしい。

仲介業者は、賃借人が定期建物賃貸借契約の締結に当たって代理人に依頼している場合は、代理権の有無を確認した上で、上記説明をすることが望まれる。

また、契約書面とは別の書面を交付して上記説明をする場合、読み上げただけで賃借人の理解が得られたとは限らず、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。

なお、定期借家契約に係る事例として、最高裁 平22・7・16 裁判所ウェブ、東京地裁 平26・11・20 本誌136頁なども併せて参考とされたい。