

最近の判例から (19)

定期建物賃貸借契約の終了に当たり、賃貸人が契約期間満了後に終了通知をした場合でも、通知の日から6か月を経過した後は契約の終了を賃借人に対抗できるとされた事例

(東京地判 平21・3・19 判時2054—98) 太田 秀也

定期建物賃貸借契約の賃貸人である原告Xが、賃借人である被告Yに対して、契約期間満了後に、建物の明渡し及び約定損害金の支払を求めた事案において、借地借家法38条4項の終了通知を賃貸人が期間満了までに行わなかった場合でも、定期建物賃貸借契約は期間満了によって確定的に終了し、終了通知がされてから6か月が経過した後は契約の終了を賃借人に対抗できるとした事例（東京地裁平成21年3月19日判決 一部容認 控訴後和解 判時2054号98頁）

1 事案の概要

(1) 株式会社Aは、平成16年8月5日付けで、当時所有していた本件各建物について、Yとの間で、次のとおり定期建物賃貸借契約（事業用）を締結した（物件は2件あり、それぞれに契約書が締結されていた。）。

ア) 期間 平成16年8月1日から平成19年7月31日まで。期間の満了をもって契約は終了し、更新がない。ただし、賃貸人及び賃借人は、協議の上、本契約の期間の満了日の翌日を始期とする新たな賃貸借契約を締結することができる。

イ) 賃借人が明渡しを遅延したときは、賃借人は、賃貸人に対し、契約終了日（又は明渡し猶予期間終了日）の翌日から明渡し完了日までの間の賃料の倍額に相当する損害金を

支払わなければならない。

(2) Aは、18年12月29日、本件各建物をBに売却し、また、Bは、平成19年6月8日、本件各建物をXに売却した。これにより、Xが本件各定期建物賃貸借契約における賃貸人たる地位を承継した。

(3) Xは、19年11月19日、Yに対し「賃貸借終了通知」を送付し、本件各定期建物賃貸借契約の期間が満了していること、同通知到達後6か月の経過をもってこれら賃貸借契約が終了することを通知した。

(4) Xによる本件各建物の各明渡し及び約定損害金の支払を求める訴訟の提起後、Xは、Zに本件各建物を売却し、これによりZが賃貸人たる地位を承継した。

2 判決の要旨

裁判所は、下記のように述べ、Xの訴えを一部容認した。

(1) 借地借家法38条所定の定期建物賃貸借契約のうち契約期間が1年以上のものについて、賃貸人が期間満了に至るまで同条4項所定の終了通知を行わなかった場合、賃借人がいかなる法的立場に置かれるかについては争いがあるところ、定期建物賃貸借契約や終了通知の法的性格ないし法的位置づけ等に照らすと、①定期建物賃貸借契約は期間満了によって確定的に終了し、賃借人は本来の占有権

原を失うのであり、このことは、契約終了通知が義務づけられていない契約期間1年未満のものと、これが義務づけられた契約期間1年以上のもので異なるものではないし、後者について終了通知がされたか否かによって異なるものでもない、②ただし、契約期間1年以上のものについては、賃借人に終了通知がされてから6か月後までは、賃貸人は賃借人に対して定期建物賃貸借契約の終了を対抗することができないため、賃借人は明渡しを猶予されるのであり、このことは、契約終了通知が期間満了前にされた場合と期間満了後にされた場合とで異なるものではない、以上のように解するのが相当である。

(2) Yの主張（契約期間1年以上の定期建物賃貸借契約については、期間満了までに終了通知をしなかった場合には、賃借人は普通建物賃貸借契約における賃借人と同じ立場に立つと解すべき。）に対しては、現行の借地借家法の解釈論としては採用できないものとして、下記のような理由をのべた。

(ア) 法文上でいえば、通知期間経過後の通知については、いつまでに行わなければならないかについての限定はない。また、法が賃貸人に終了通知を行うことを義務づけた趣旨は、賃借人に契約終了に関する注意を喚起するとともに、代替物件を探すためなどに必要な期間を確保することにあると解される場所、期間満了後に終了通知を行うことは、少なくともその趣旨に適ったものといえることができる。

(イ) Yが主張するように期限の定めのない普通建物賃貸借契約となるとすると、賃貸人において契約終了を主張できないばかりか、賃借人においても直ちに契約関係から離脱することはできず、かかる事態は、定期建物賃貸借契約を締結した賃貸人のみならず賃借人の合理的期待ないし合理的予

測に反する。

(ウ) 確かに、Yが主張するように、賃貸人が期間満了後も賃借人に対していたずらに終了通知をしないことは、法の予定するところとはいえないし、特に建物の使用継続を希望する賃借人の地位を不安定にするものといわなければならない。しかし、これらの事態に対しては、期間満了後、賃貸人から何らの通知ないし異議もないまま、賃借人が建物を長期にわたって使用継続しているような場合には、黙示的に新たな普通建物賃貸借契約が締結されたものと解し、あるいは法の潜脱の趣旨が明らかな場合には、一般条項を適用するなどの方法で、統一的に対応するのが相当というべきである。

3 まとめ

定期借家契約の契約期間満了までに終了通知が行われなかった場合の契約期間満了後の法律関係および契約期間満了後の終了通知の有効性については、本判決でも指摘されているように争いがあり、おおむね、①従前の契約が継続している状態になり、終了通知をして6ヶ月経過すると明渡しを主張できるとする考え方、②期間の定めのない普通借家契約となり、終了通知をしても明渡しを主張できないとする考え方に分かれている。

本判決は、下級審レベルのものであるが、この点についてはじめて判断したものであり、また個別事例の状況による事例判決であるが、賃借人は占有権原を失うとしつつ、終了通知がされてから6か月後までは賃借人は明渡しを猶予されたとした上で、黙示的に新たな普通借家契約が締結されたものと解される場合もあるとした点で、必ずしも上記2つの考え方によったものではないと解されるが、条項の内容等に照らし妥当な解釈と考えられ、参考となるものである。