

知って得する!

## 法律コラム



弁護士 辻悠祐

## 期間を定めて不動産の賃貸借契約を終了させる方法

弁護士法人よつば総合法律事務所

経営法務全般。特に、人事労務問題、契約書等のリーガルチェック、紛争対応（債権回収・株主間紛争・その他企業様の各種訴訟）が主な取扱い業務。

千葉県内の企業様を中心に270社超の企業様と顧問契約を締結。（2021年1月1日現在）

柏事務所：〒277-0005 柏市柏1-5-10 水戸屋老番館ビル4F Tel：04-7168-2300

千葉事務所：〒260-0015 千葉市中央区富士見1-14-13 千葉大栄ビル7F Tel：043-306-1110

Email：info@yotsubasougou.com



こちらから企業法務サイトがご覧になれます。

よつば総合法律事務所の弁護士の辻です。「自社の建物（もしくはフロアの一部）を期限付きで賃貸したい。しかし、契約の更新はしたくない。」と考えることもあるかと思います。その場合に注意すべきポイントを説明させていただきます。

## 1 民法の原則

まずは、民法の原則から説明させていただきます。民法上は、賃貸で期間を定めた場合は、期間満了によって契約が終了するのが原則です。また、賃貸の期間を定めていなくても、解約の申し入れを行って、以下のとおり一定期間経過することで契約は終了するとされています。

(期間の定めのない賃貸借の解約の申入れ)

第六百十七条 当事者が賃貸借の期間を定めなかったときは、各当事者は、いつでも解約の申し入れをすることができる。この場合においては、次の各号に掲げる賃貸借は、解約の申し入れの日からそれぞれ当該各号に定める期間を経過することによって終了する。

- 一 土地の賃貸借 一年
- 二 建物の賃貸借 三箇月
- 三 動産及び貸席の賃貸借 一日

これだけ読むと契約の解除はさほど難しくないように思います。しかし、実際には、借地借家法という法律で契約解除できる場合がかなり制限されています。

## 2 借地借家法が適用されると貸主側からの一方的な契約解除は難しい!

借地借家法は、建物の所有を目的とする地上権及び土地の賃借権を定める場合や建物の賃貸借のケースで適用されます。

ということは、不動産を賃貸する場合、借地借家法が適用されるケースが多いです。借地借家法が適

用されると、賃貸人からの契約解除に「正当の事由」が必要とされ、正当の事由は厳しく評価されるので、そう簡単に解除することができなくなります。また、当初定めた期限が来ても解除事由がないと契約が更新されて、なかなか契約を終了させられなくなります。

## 3 定期建物賃貸借契約を成立させれば期限どおりに契約を終了させられます!

借地借家法が適用されるケースで、正当の事由がなくても、期間満了で契約終了とすることは可能です。それは、定期建物賃貸借契約を成立させるという方法です。定期建物賃貸借契約を有効に締結するためには、以下の下線部のとおり、いくつかの要件があります。特に、第2項の契約更新をしないことの書面は、契約書とは別に作成する必要がありますので注意が必要です。

(定期建物賃貸借)

第三十八条 ……公正証書による等書面によって契約をするときに限り、……契約の更新がないこととする旨を定めることができる。……

2 前項の規定による建物の賃貸借をしようとするときは、建物の賃貸人は、あらかじめ、建物の賃借人に対し、同項の規定による建物の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、その旨を記載した書面を交付して説明しなければならない。

3 建物の賃貸人が前項の規定による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、無効とする。

不動産を賃貸する際は、どのような契約にするのか慎重に判断しないとイケないですね! 定期建物賃貸借契約も有効に成立させるためには、要件が決まっているので、お困りの際は、専門家にご相談されることをおすすめいたします。