

定期借家法の内容についての Q&A

社団法人 全国宅地建物取引業協会連合会

問 定期借家権はどうして必要なのでしょうか？従前の借家契約でも借家期間は明示されています？

A・たしかに従来型の借家契約においても、契約でその期間を定めるのが普通です。

しかし、借地借家法26条（建物賃貸借契約の更新）、あるいは27条（解約による建物賃貸借の終了）の規定が厳しく、借家契約期間の満了をもって借家契約を終了することは実務上大変難しい状態にあります。

加えて、28条（建物賃貸借契約の更新拒絶等の要件）によって、家主が建物を返還してもらうには、正当事由（つまり家主がその建物を自己使用する理由等）が必要であり、さらにその場合でも、賃貸人は賃借人に対して財産の給付（つまり、立退き料の支払い又は類似の代替家屋の提供）が要求される場合があります。

つまり、従来型借家契約上の期間の定めは、契約の終了ではなく、更新を前提としたもので、このことが、契約期間や収益の予測可能性を失わせ、借家供給を阻害する要因となり、我が国の賃貸住宅市場を歪めています。

ですから、期間がきたら借家契約は確定的に終了する、という「定期借家契約」制度が必要となるわけです。

問 定期借家契約では、期間がきたら、借家契約は、確定的に終了するという事ですが、更新して引続き借りたいという場合どうするのですか？

A・まず、ご注意いただきたいのですが、定期借家契約では、期間満了をもって、借家契約関係は終了するので、更新という概念はありません。

したがって、引き続いて借りたいという場合は、再契約となります。

ここが、普通借家契約と違う重要なところですよ。ご承知のとおり、従来型の建物賃貸借契約においては、借家契約の期間が満了した際の更新には、法律の定めにより更新する法定更新（自動更新）と、当事者の話し合いで更新される合意更新の二つがあります。

法定更新の場合は、家主は正当事由がない限り家主は更新を拒絶できず、法により自動更新されるものです。

法定更新後の借家契約は、期間の定めなき借家契約であり、かつ借家条件は従前と同一条件(26条)とみなされます。

合意更新の場合は合意条件を話し合って更新するものですが、期間が来た場合は法定更新（この場合、従前と同一条件で期間の定めのない契約として更新される）となるおそれが生じますし、継続家賃抑制主義で改定家賃が市場家賃よりも低く抑えられるおそれがあります。

定期借家契約では、法定更新も合意更新もありません。すべて再契約となります。

問 定期借家契約は、新規の建物に限るということですが、定期借家権の施行後に、借主が変わった場合でも、従来型の建物賃貸借契約で結ばなければならないのでしょうか？

A・このような例の場合、従来型の建物賃貸借契約でも、定期借家契約のどちらでも結ぶことができます。

ただし、業者が関与して、定期借家契約による賃貸契約にする場合は、貸主の

代理人として、説明書を交付してその旨をきちんと説明しなければなりませんのでご注意願います。

問 そうすると、一棟の建物において、従来型の建物賃貸借契約的と定期借家契約という二つの例が存在するということが生じますね？

A・当然そういう場合も生じます。ただし、定期借家権導入後であっても、居住用の建物については、従来型の建物については、従来型の建物賃貸借契約を結んでいた人が、引き続いて同一の建物を借りる場合は、当分の間は従来型の建物賃貸借契約を結ばなければなりません。

つまり、ある賃貸住宅(部屋)を従来型の賃貸借契約から、定期借家契約にするためには、借主が変わった場合とか、借主が違う建物(部屋)に変更(例えば、もっと日当たりの良い建物(部屋)に変更するとか、角部屋を望んで移動するといった条件変更)あった場合でなければできません。この点、注意が必要です。

問 仮に、借主、貸主が解約を合意した場合、従来型賃貸借契約から、定期借家契約に切り替えることができますか？

A・切替えについては、事業用と居住用とを区分する必要があります。まず、事業用の建物賃貸借の場合はできます。ただし、事後のトラブル防止上、合意解約については、きちんと書類にしておくことが望ましいことはいうまでもありません。また、切替える場合は、貸主は従来型賃貸借契約時に預かっている金銭があれば、借主に変換しなければなりません。

つぎに、居住用の賃貸借契約の場合は、借主が十分に理解しないまま切り替えられるおそれが万一にでもあるといけないため、当分の間は、切替えは認めないこととしています。(法附則3条参照)

問 定期借家契約において、契約期間満了前に中途解約はできますか？

A・事業用の建物賃貸借又は200㎡以上の居住用の建物賃貸借の場合は、定期借家契約において〈期間内解約〉を特約化することによって可能です。

200㎡未満の居住用の建物賃貸借の場合は、特約がなくても、転勤、療養、親族の介護その他のやむを得ない事情が生じたときは、借主は中途解約の申し入れをすることができ、申し入れから1ヶ月で契約を終了させることができます。これより、借家人に有利な中途解約を特約とすることはできますが、借家人に不利なものは、特約とすることはできません。

問 新しい法律の内容について教えてください？

A・新しい法律は、本則5条と附則4条から構成されていることについては、すでに触れましたが、本則1条～4条は、国及び地方公共団体についての規定で、定期借家権についての規定、つまり借地借家法の改正は本則5条で行なわれ、その経過措置は附則2条、3条で定められています。

問 借地借家法第3節の見出し「期限付建物賃貸借」を「定期建物賃貸借等」と改名した趣旨はなんですか？

A・現行の「期限付建物賃貸借」は、所有者が、自己の都合（例えば、療養・転勤等）によって、所有建物を一定期間貸す場合に至った時に、期間が来て所有者が所有建物に自ら居住する場合に、確定的に返還してもらうことができる、としたものですが、定期借家契約は、自己居住用のものに限らずこれから結ぼうとするすべての賃貸建物を抱含した契約形態となりますので、新たな名称としたわけです。

問 借地借家法23条に1項を追加していますが、その趣旨は何ですか？

A・23条の規定は、「建物譲渡特約付き借地権」についての規定ですが、現行法では、30年後に借地権が消滅した場合でも、借家権（地主が建物を買取った場合でも）は存続し、その際の借家契約は、期間の定めのない賃貸借契約とみなす(23条2項)、となっています。

23条の2項の次に、1項と追加して(つまり23条3項となります)借地権消滅後の借家を借家人が引き継いで借りる場合においても当事者が合意すれば、定期借家契約を結ぶことができるとしたわけです。
これにより、賃貸人(家主)は、借家の返還時期を確定することが可能となりました。

問 借地借家法29条に1項が追加されましたが、その趣旨は何ですか？

A・改正法で追加された29条2項は、「民法第604条の規定は、建物の賃貸借については適用しない」という条文ですが、民法604条においては、建物賃貸借の存続期間は上限20年とする、としています。定期借家権に限らず建物賃貸借の契約期間は、本来当事者の自由合意を柱としているので上限を定める必要はない、という観点から、29条2項を追加したわけです。

問 再契約の場合、必ず書面による契約が必要ですか？

A・必要です。書面によらない契約は、従来型の借家契約となります。(法38条1項)

問 定期借家契約は必ず公正証書でなければなりませんか？

A・必ずしも公正証書の必要はありません。改正法(38条1項)では、公正証書等としており、定期借家契約である旨(契約の更新がなく期間満了をもって終了すること等)明記してあれば、別の契約書形態でもよいとしています。

問 なぜ、公正証書以外の契約形態でもよいとしたのですか？

A・事業用建物の賃貸借契約の場合は長期契約の例もありますが、一般的な居住用賃貸借期間は、2~3年が多いと思います。短い賃貸借期間の契約に、公正証書を義務づけることは、公証手数料もかかります。つまり当事者の負担増となりますので、当事者の意思が確認できれば、公正証書以外の契約形態でもよいとしたわけです。

問 改正法38条1項中「第30条の規定にかかわらず」とありますが、この規定の趣旨は何ですか？

A・借地借家法 30 条の規定は、賃借人に不利な特約は無効であるという規定ですが、改正法 38 条の「更新はしない」という特約は、賃借人に不利な特約とみなされるおそれがありますので、定期借家契約においては、契約書の特約条項で更新は行なわないと定めた場合は、有効であるとする必要があります。

そこで条文で明記したわけです。

問 同じく、改正法 38 条 1 項中「第 29 条第 1 項の規定は適用しない」とありますが、この規定の趣旨は何ですか？

A・29 条 1 項は、1 年未満の契約は期限の定めのない契約とみなす、という規定ですが、世の中には、数ヶ月の短期出張や留守の間だけ貸したいという場合もありますので、1 年未満でも、定期借家契約を結ぶことができるようにしたわけです。

欧米では、バカンスの間だけ、という 1 年未満の貸し借りがごく普通に行なわれています。今後、日本でもウィークリー・マンションなどが普及するでしょう。

問 改正法 38 条 2 項において、賃貸人に定期借家契約に関する書面による説明義務を課していますが、具体的にはどのようなことを書いて説明すればよいのですか？

A・従来型の普通借家契約と定期借家契約の二つの制度が並立することになるため、賃借人が定期借家の趣旨を十分に理解しないまま定期借家契約をしてしまった後でトラブルになることを、契約の段階で未然に防ぐことが当事者双方にとって重要です。

そこで、この規定は、賃借人の意思決定のための情報を十分に与える観点から、書面による契約に加えて、賃貸に書面による説明義務を課したものです。

書面には、契約の更新がないこと、期間の満了により賃貸借が確定的に終了すること、契約の終了年月日などを記載することになるでしょう。

問 書面による説明をしなかったときは、契約はどうなるのですか？

A・書面による説明義務を怠った場合には、建物賃貸借契約のうち、契約の更新がないこととする特約(定期借家契約である旨)の部分のみが無効とされますので、その契約は従来型の普通借家契約であったものとみなされます。したがって、法定更新(26条)、正当事由(28条)等の規定の適用を受けることとなりますので、十分ご注意願います。

問 書面を交付して説明したことをどのように立証するのですか？

A・賃貸人が説明義務を果たしたかどうか争いになった場合の対応としては、説明の際に交付した書面と引き換えに、賃借人から書面の受領書を受け取り、それを保管しておいて裁判所に提出して立証する方法などが考えられます。

問 改正法38条4項において、建物の賃貸借契約期間が1年以上の場合は期間満了の1年~6ヶ月前に、建物の賃貸借は終了する旨を通知しなければならないとしていますので、賃貸借契約期間が、1年未満の場合は、通知義務はないと理解しますがそれでよいのでしょうか？

A・その理解で結構です。そもそも、通知期間満了の通知義務は、賃借人が、契約期間を忘れてしまう懸念が想定されることから、それを防止するため、あるいは賃貸人が再契約の意思がない場合、賃借人が、代替賃貸建物を捜す余裕を与えるため設けられた規定です。

しかし、1年未満の契約期間の場合、賃借人が期間満了を失念することは通常考えられません。よって、1年以上の場合に限ったわけです。

問 改正法38条5項の趣旨はなんですか？

A・この規定は、200㎡未満の居住用建物の賃借人の中途解約を定めたものですが、賃借人は、やむを得ない事情で、賃貸している建物を自己の生活の本拠として使用することが不可能となった場合は、解約の申し入れ日から1ヶ月を経過することによって賃貸借契約を解除することができます。

しかし、この中途解約はむやみやたらにできるわけではなく、転勤、療養、親族の介護などのやむを得ない事情が発生した場合に限る、と歯止めをしています。

問 改正法 38 条 7 項の趣旨は何ですか？

A・この規定は、借地借家法 32 条（借賃増減請求権）に対する対応措置です。

ご承知のように、32 条は、貸主・借主の当事者は共に、借賃増減請求権を有する、としておりますが、実際には、借賃の増減又は減額を正当とする裁判が確定するまで解決は先送りされます。

その際、裁判所の意思が強く反映される。また、確定するには相当の期間を要する例が多く、加えて、判例が継続家賃抑制主義の色彩が強く、どちらかといえば、借主優位の条文といわれてきました。

そこで、中・長期の定期借家契約で借賃改定の特約をした場合は、32 条の適用は受けず、その特約の定めによることとしたわけです。

問 通知義務を行なって再契約の意思のないことを明示したにもかかわらず、期間満了後居座った場合、賃貸人の取り得る対応策は如何に？

A・賃貸人は、賃借人に対して、不法占有を理由に明渡しを求めることができます。また、損害賠償を要求することもできます。

問 定期借家契約の場合、敷金、礼金、保証金、権利金の授受はどうなりますか？

A・定期借家契約は、従来型の借家契約が持つ不確実性（貸した建物が返らない、家賃が改定できない、解約にも正当事由と立退き料があるがどのくらいかかるかわからない）、といったことを排除するために創設する契約形態ですから、従前の借家契約の慣行的な金銭授受は、改める方向で進むべきであると考えます。

特に不返還の性質を持つ礼金、権利金といった一時金は、従来型の借家契約がもつ不確実性を担保する意味合いから、慣行となった金銭であり、よって授受は避けるべきであると考えます。

ただし、敷金、礼金、保証金は、賃料の不払いを担保する性格の一時金の性格をもっていますので、従前どおりの扱いでよいと考えます。

問 定期借家契約における、仲介業者の役割はどうなりますか？

A・従来型の借家契約では、仲介業者は、賃借人を探して終わり、という例が多かったと思われませんが、今後は、契約時に賃貸人に課せられている書面による説明義務や賃貸借契約期間の途中（半年～1年前に）で賃貸人に課せられている通知義務を、賃貸人に代わって行なうという役割が生じることが考えられます。

また、立退きや再契約になった場合は、当事者の間に立って、転居先や再契約条件などの調整者として役割がますます強くなると予想されます。

さらに、そうしたキメ細かい役割を通じて、当事者との関係がより密接となることが考えられます。