

# はじめに

- 自己紹介

弁護士 中島宏樹

- Pick Up

東京地判平成26年11月20日

借主に転居を依頼し新規貸家にて締結した定期建物  
賃貸借契約において契約期間満了による建物明渡請求を  
棄却した事例



# 事案の概要？

- Yは、Xの夫であったBから同人所有の旧建物を賃借し、約33年居住していた。
- Bは平成21年11月死亡し、Xは平成22年3月に旧建物を相続した。
- Xは旧建物が築50年を越えて老朽化したため、建替えを計画し、娘であるAに賃借人との立退交渉を依頼した。
- Aは、平成23年1月22日、Xの代理人としてYの間で定期建物賃貸借契約書（以下、「本件契約書」という。）と題する書面を取り交わし、同日、借地借家法38条2項に定める説明をした旨の内容が記載されている定期建物賃貸借規約についての説明と題する書面（以下、「本件説明書」という。）を取り交わした。
- 平成25年7月31日、XはYに対し、本件賃貸借契約は定期建物賃貸借契約であることを理由に、平成26年1月31日の期間満了日にて終了する旨を通知し、Yに対して明渡を求めて提訴した。

# 本件の争点？

- 本件定期建物賃貸借契約が有効といえるか

## 借地借家法 38条

1 期間の定めがある建物の賃貸借をする場合においては、公正証による等書面によって契約をするときに限り、第三十条の規定にかかわらず、契約の更新がないこととする旨を定めることができる。この場合には、第二十九条第一項の規定を適用しない。

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。

# 判決の要旨？

- 本件契約書，本件説明書については，本件契約の締結にあたり，本件賃貸借契約が定期建物賃貸借となる旨の説明については，宅建業者である有限会社Fが代行して行った旨の記載があるところ，Fは各書面の作成を代行しただけで，各契約の締結には一切関与していない。
- 定期建物賃貸借契約である旨の説明を行ったのは，賃貸人であるXではなく，その娘Aである。
- Yが受けた経済的給付等の利益は，引越費用，玄関先の塀の改造等とわずかである。
- 普通賃貸借契約が定期建物賃貸借契約として新たに締結されたことに伴う借家権喪失を填補しうるだけの経済的合理性，必要性を認めることができない。
- 定期建物賃貸借契約については，法38条所定の厳格な書面性を要すると解されるとされていること（最一判 平成24年9月13日民集66巻9号3263号）に照らすと，本件賃貸借契約は，定期建物賃貸借契約であると解することはできない。

# 判決のポイント？

- 定期建物賃貸借契約の締結について、法38条所定の厳格な書面を要求した。
- 普通賃貸借契約から定期建物賃貸借契約への安易な切り替えを否定した。
- 事例判決

# 厳格な書面性？

- 最一判 平成24年9月13日民集66巻9号3263号

説明書面については、契約書とは別個独立の書面である必要がある。

別個独立の書面といえるかどうかは、契約締結に至る経緯や、賃借人の認識の有無・程度といった個別具体的事情を考慮することなく、形式的、画一的に取り扱うことが相当である。

賃借人が定期借家と認識していても、かかる書面交付がない限り定期建物賃貸借契約とは認められない。

# 傾向と対策？

- 定期建物賃貸借契約の締結  
定期建物賃貸借契約書  
厳格な様式性が求められる  
あらかじめの説明書面  
契約書とは別個独立の文書の交付が必要
- 普通賃貸借契約から定期建物賃貸借契約への切り替え  
一般的に借家人に不利益な契約  
平成12年2月以前の契約  
当面の間、切り替えは不可  
平成12年2月以後の契約  
切り換え自体は可  
ただし経済的合理性、必要性が求められる

# おわりに

- 早期相談，迅速解決，顧客満足  
お気軽にご相談ください！

中島宏樹法律事務所

〒9370;495 京都市中京区烏丸通六角下る七観音町956  
第44長谷ビル6F 電話：80:740; <372 Id {3:80:740; ::6

