

ALG&Associates Newsletter

2024 Aug.

不動産業界

Vol.117

8月

不動産業界

定期借家契約終了時の注意点

Q

私は、雑居ビルのオーナーで、テナントに貸しています。とある賃借人とは、契約期間5年間の定期借家契約を締結していましたが、期間満了後現在約1年が経過しているにもかかわらず、賃借人はテナントを使用し続け、賃料も支払われています。期間満了後、使用継続を黙認してきましたが、やはり契約どおりに出て行つてもらいたいと考えています。今からその賃借人に対して明け渡しを求めるることはできるのでしょうか。なお、法律の決まりどおりに終了通知は送っています。



A

定期借家契約は、契約で定められた期間が満了することによって終了します。もっとも、契約終了後も賃借人による建物の使用が継続し、また賃料も支払われ続け、これに対して賃貸人が明確に異議を述べなかったような場合には、新たに黙示の賃貸借契約が成立すると判断される可能性があります。以下、詳しくみていきましょう。



ALG&Associates

さらに詳しく

1 定期借家契約の終了について

定期借家契約は、契約期間の満了によって当然に終了し、“更新”という概念はありません。そのため、当事者間の合意に基づき再契約がなされない限りは、期間満了に伴い、賃借人は賃貸人に対して物件を明け渡す必要があります。

なお、契約期間が1年以上の定期借家契約においては、賃貸人は、期間満了の1年前から6ヶ月前までの間に、賃借人に対して期間の満了により契約が終了する旨の通知をする必要があります。これを怠ると、期間満了時の契約の終了を賃借人に対抗することはできません（借地借家法38条6項）。

本件では、適切に終了通知自体は行っているものの、期間満了後の使用継続を黙認してしまったとのことですが、この場合の契約の帰趨はどうなるのでしょうか。

2 裁判所の判断

本件と類似の事案において裁判例は、適法な終了通知がなされた場合には、期間満了によって定期借家契約は終了するという原則を示しつつ、終了通知をした場合であったとしても「賃貸人がいつでも明渡請求できるとすることは、建物を使用継続する賃借人の地位をいたずらに不安定にするものであって、定期借家制度がそのような運用を予定しているとは解し難い」とし、「期間満了後も賃借人が建物の使用を継続し、賃貸人も異議なく賃料を受領しているような場合には、黙示的に新たな普通賃貸借契約が締結されたものと解すべき」と判示しました（東京地判平成29年11月22日）。

この事案では、期間満了後、賃貸人は約2年8ヶ月もの間、賃借人による使用継続に異議を述べずに賃料を受領し続けていたという事情がありました。

裁判所はこのような賃貸人が退去手続を進めずにいる状況と使用継続に対する賃借人の信頼を保護しようという観点のバランスを図り、黙示的に新たに普通賃貸借契約が成立するという旨判示したものと考えられます。

もっとも、同裁判例はあくまで事例判断であり、同じようなケースでも個別事情によって判断が分かれているようです。

判断において重視されているのは、①賃貸人が異議を述べずに賃料を受領していたか、②期間満了後どれくらいの期間が経過しているかという2点であると考えられます。



<賃貸人がとるべき対応は？>

定期借家契約の終了後、黙示の普通賃貸借契約が成立してしまうとなると、契約を終了させることが難しくなり、賃借人に出て行ってほしい賃貸人にとっては重大な不利益が生じることとなってしまいます。

したがって、定期借家契約の期間満了時には、“期間が満了したからもう安心だ”などと油断せず、きっちりと明け渡しを求めていくことが重要です。

■ 執筆弁護士

取扱分野

企業法務及び不動産法務全般

執行役員・弁護士 家永 熱
Isao Ienaga



取扱分野

企業法務及び不動産法務全般

弁護士 八木原 佑一
Yuichi Yagihara



本ニュースレターは、具体的な案件についての法的助言を行うものではなく、一般的な情報提供を目的とするものです。

本ニュースレターに関するお問い合わせは、下記にお願いいたします。

弁護士法人 ALG&Associates

東京法律事務所 | 〒163-1128 東京都新宿区西新宿6-22-1 新宿スクエアタワー 28F 【連絡先】TEL.03-4577-0757 FAX.03-5909-2454
(東京弁護士会所属)

各法律事務所 | 宇都宮・埼玉・千葉・横浜・名古屋・大阪・神戸・姫路・広島・福岡・タイ

本ニュースレター及び弁護士法人 ALG からのリーガルサービスに関する情報（セミナー情報、法律相談に関する情報等を含みます。）をご希望される方は次のメールアドレスに会社名、業種、氏名、役職、部署、電話番号及び配信希望先メールアドレスを記入したメールをお送りください。

弁護士法人 ALG は、本ニュースレター配信のために取得した個人情報について、弁護士法人 ALG からの各種ニュースレターの送信並びに各種リーガルサービスの紹介及び提供を行うために必要な範囲で利用させて頂きます。

なお、当該情報送信は、予告なく変更及び中止される場合があることをご了承ください。

■ 配信希望メールアドレス roumu@avance-lg.com

お手数をおかけしますが、あらかじめ「melmag@avance-lg.com」のメールを受信できるように、設定をお願いいたします。