

第1章

定期借家権の内容

1. 定期建物賃貸借契約

借地借家法（定期建物賃貸借）

第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、公正証書による等書面によって契約をするときに限り、第30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29条第1項の規定を適用しない。

②～⑦ 省略

* 参照条文

（強行規定）

第30条

この節の規定に反する特約で建物の賃借人に不利なものは、無効とする。

（建物賃貸借の期間）

第29条

①期間を1年未満とする建物の賃貸借は、期間の定めがない建物の賃貸借とみなす。

②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。

民法（賃貸借の存続期間）

第604条

①賃貸借の存続期間は、20年を超えることができない。契約でこれより長い期間を定めたときであっても、その期間は、20年とする。

②賃貸借の存続期間は、更新することができる。ただし、その期間は、更新の時から20年を超えることができない。

解説1

書面による契約

従来の正当事由制度のある普通借家権では、「正当事由」がなければ賃借人から賃借人に対して更新拒絶及び解約申入れができず、更新しないものとする特約をつけても無効とされ、賃借人が保護されています（30条）。しかし、定期借家権は期間の満了によって確定的に借家関係が終了してし

まいますから、定期借家権の内容を十分理解しないまま契約を締結してしまうと、賃借人は不測の損害を受けるおそれがあります。また、口頭による契約では、普通借家権なのか定期借家権なのかをめぐって、賃借人と賃借人との間に紛争を生じるおそれがあります。そこで、定期借家契約は、必

ず書面によることが必要とされ、書面によらない口頭の契約では、定期借家契約と認められず、普通借家契約とされます。

借地借家法 38 条は、書面として「公正証書」を例示していますが、書面による定期賃貸借契約であればよく、必ずしも公正証書による必要はありません。書面の形式等についての規制はありませんが、契約の更新がないこととする旨を明確に定めておかねばなりません。

民間賃貸住宅の賃貸借に係る諸法令、判例などを踏まえた、内容が明確、十分かつ

合理的な契約書として、国土交通省が作成した「定期賃貸住宅標準契約書」が公表されています（60 ページ以下巻末資料 2 参照）。

なお、後述するように、書面による定期借家契約の締結以前に、賃貸人は、書面を交付して、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を説明することが必要とされており、この事前説明義務に違反した場合も定期借家契約とは認められませんので、注意が必要です（38 条 2 項の解説参照）。

解説 2 借家契約の期間

①長期＝民法は、賃貸借の存続期間について、長期を 20 年と定め、20 年を超える期間を定めた場合には、その期間を 20 年に短縮するものとしています（604 条）、借地借家法はこれを修正し、20 年を超える借家契約の締結を認めています（29 条 2 項）。これは、契約自由の原則及び借家契約の存続保護の観点から、定期借家制度を創設した平成 11 年の改正の際に盛り込まれたものです。

②短期＝借地借家法は、普通借家契約の期間について、1 年未満の契約を認めず、1 年未満とする建物の賃貸借は、期間の定めがない賃貸借とみなしています（29 条 1 項）。期間の定めがない賃貸借は、各当事者はいつでも解約の申入れをすることができます（民 617 条 1 項）。解約の申入れによって建物の賃貸借が終了するのは、民法の規定では 3 カ月を経過したときですが（617 条 1 項 2 号）、借地借家法はこれを修正して、建物の賃貸人が賃貸借の解約の申入れをした場合には、6 カ月を経過したときとしています

（27 条 1 項）。ただし、普通借家契約の解約の申入れには正当事由が必要とされます（27 条 2 項による 26 条 2 項 3 項の準用）。

普通借家契約には上記のような短期制限があるのに対し、定期借家契約については、契約自由の基本原則から 29 条 1 項の適用が排除され、短期制限がありません（38 条 1 項）。したがって、1 年未満の定期借家契約も認められます。



2. 書面交付による事前説明義務

借地借家法（定期建物賃貸借）

第38条

①省略

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。

④～⑦省略

解説 1

事前説明の要件・方法

定期借家契約は、正当事由制度がなく、期間の満了によって確定的に借家関係が終了してしまうため、賃借人が定期借家権の内容を十分理解しないまま契約を締結してしまうと、賃借人は不測の損害を受けるおそれがあります。そこで、賃借人に十分に情報を提供するという趣旨から、定期借家契約を締結しようとする場合には、建物の賃貸人は、あらかじめ、建物の賃借人に対し、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することが必要とされます（借38条2項）。この書面交付による事前説明をしなかった場合には、契約の更新がないこととする旨の定めは無効とされますから（38条3項）、結局、法定更新（26条）や正当事由制度（28条）のある普通借家契約ということになってしまいます。

賃貸人が書面交付による事前説明義務を満たすためには、①契約の更新がないこと、②期間の満了により賃貸借が確定的に終了

すること、③契約の対象建物、④契約期間（始期および終期）、⑤日付、⑥賃貸人氏名、⑦代理人による場合はその氏名等を記載した書面を交付したうえで、口頭によって説明することが必要となります。

また、定期借家契約の締結以前に「あらかじめ」することが要求されますから、説明書の日付は、定期借家契約日以前ということになります。後日、賃貸人が事前説明義務を果たしたかどうかで争いにならない



よう、説明書を2通作成し、その説明を受けた旨の賃借人による記載を受けて、賃貸

人・賃借人が各1通を保管するのが適当でしょう（85 ページ巻末資料2 参照）。

解説2

媒介業者による事前説明

宅地建物取引業者が借家契約の代理又は媒介（仲介）を行う場合、業者には、賃借人に対して重要事項説明書を交付して説明する義務が課されています（宅建業法35条）、契約の更新がなく、期間の満了によって賃貸借が確定的に終了する定期借家契約であることも、当然、説明すべき重要事項の一つとされています（宅建業法施行規則16条の4の3の8号）。

上記の宅地建物取引業法に基づく仲介業者による重要事項説明義務は、借地借家法38条2項に基づく賃貸人の事前説明義務とは別個のものと考えべきですから、仲介業者が重要事項説明書を交付して説明したというだけで、ただちに借地借家法38条2項に基づく賃貸人の事前説明義務を果たしたと解することには疑問があります。業者が借家契約の代理または媒介を行う場合、契約締結に賃貸人が同席せず、業者が賃貸人から委託を受けて定期借家契約であることの事前説明を行うことも多いと思われますが、そのようなときは、重要事項説

明書とは別に定期借家契約であることの事前説明書を作成し、賃貸人の代理人として事前説明を行うべきでしょう（同旨・澤野順彦『定期借家の実務と理論』56ページ）。

同一内容の説明を、事前説明と重要事項説明で重複して行うことになりますが、賃借人が不測の損害を受けることのないよう、賃借人に十分に情報を提供するという趣旨からみて、重要事項説明書に一本化してしまうことは避けるべきだと考えられます。



3. 賃貸借契約終了の通知

借地借家法（定期建物賃貸借）

第38条

①～③省略

- ④第1項の規定による建物の賃貸借において、期間が1年以上である場合には、建物の賃貸人は、期間の満了の1年前から6月前までの間（以下この項において「通知期間」という。）に建物の賃借人に対し期間の満了により建物の賃貸借が終了する旨の通知をしなければ、その終了を建物の賃借人に対抗することができない。

ただし、建物の賃貸人が通知期間の経過後建物の賃借人に対しその旨の通知をした場合においては、その通知の日から6月を経過した後は、この限りでない。

⑤～⑦省略

解説1 通知期間

定期借家契約では、契約期間の満了によって、賃借人はただちに建物を明渡さなければなりません。ところが、長期間の定期借家契約の場合には、賃借人が契約期間の到来を忘れてしまっていることも十分考えられます。そのような場合に、突然契約期間が満了したから明渡してほしいといわれても、引っ越し先の建物を確保するには時間がかかります。そこで、賃借人への不意打ちを防止し、速やかな明渡しが可能と

なるよう、賃貸人は、賃貸借期間が満了する1年前から6カ月前までの間に、期間満了によって賃貸借が終了する旨の通知をしなければならないものとされました。

1年前から6カ月前までという通知期間が設けられたのは、1年以上も前の通知では、通知を受けたことを忘れてしまっている可能性があり、通知を義務づけたことの意味が失われかねないということ、再契約交渉や代替建物を探したりするには、6カ月あれば十分と考えられること（26条・34条参照）によるものです。

なお、期間が1年未満の定期借家契約の場合は、賃借人が期間満了を忘れてしまっている可能性は乏しいと思われるため、賃貸人に通知義務が課されていません。

定期賃貸借契約終了の通知は、必ずしも書面による必要はなく、口頭でもかまいませんが、後に「言った」「聞いてない」というトラブルが起こることを防止するため、書面によって通知しておくべきでしょう（76ページ巻末資料2参照）。



解説2 終了の通知を出さなかった場合

賃貸借期間が満了する1年前から6カ月前までという通知期間内に賃貸人が終了の通知を出さなかった場合は、借家契約の終了を賃借人に対抗することができません。賃貸人が賃借人に終了を対抗できないだけですから、賃借人の側から契約が終了したものとしてみ渡し、契約関係から離脱する

ことは可能です。

また、終了の通知は、賃借人の注意を喚起し、代替建物を探す6カ月という期間を確保するためのものですから、賃貸借期間が満了する6カ月前までという期間を過ぎた後であっても、賃貸人が終了の通知をすれば、その後6カ月を経過したとき定期借

家契約は終了します。このことは、賃貸借期間が満了した後に終了の通知を出した場合も同様で、その通知の後6ヵ月を経過したとき定期借家契約が終了します。

終了の通知をしないまま期間が満了し、賃借人が建物の占有を継続しているという場合でも、賃貸借契約は更新されません。定期借家契約は期間満了によって確定的に終了するものですから、その性質上、更新ということは考えられないからです。条文上も、「契約の更新がないこととする旨を定めることができる」とされていますから、黙示の更新（民619条）の適用が排除されることになります。

賃貸人から終了の通知がなされないまま期間が満了し、賃借人も終了を主張しない場合は、従来の賃貸借契約が存続している状態になると解されます。したがって、当該期間中に賃借人が必要費・有益費を支出した場合には、賃貸人にその償還を求める

ことができます（民608条）。

なお、賃貸借契約終了の通知に関する規定は、片面的強行規定とされていますから（38条6項）、賃借人に不利な特約は無効とされますが、賃借人にとって有利なものであれば有効となります（38条6項の解説参照）。



4. 賃借人による中途解約権

借地借家法（定期建物賃貸借）

第38条

①～④省略

⑤第1項の規定による居住の用に供する建物の賃貸借（床面積（建物の一部分を賃貸借の目的とする場合にあっては、当該一部分の床面積）が200平方メートル未満の建物に係るものに限る。）において、転勤、療養、親族の介護その他のやむを得ない事情により、建物の賃借人が建物を自己の生活の本拠として使用することが困難となったときは、建物の賃借人は、建物の賃貸借の解約の申入れをすることができる。この場合においては、建物の賃貸借は、解約の申入れの日から1月を経過することによって終了する。

⑥、⑦省略

解説 中途解約の要件

賃貸借契約に期間の定めがある場合、中途解約の特約に関する定めがある場合には解約することができますが（民618条参照）、そうでない限り、賃貸人・賃借人双方とも、期間満了前に一方的に契約を解除することはできないのが原則です。

しかし、この原則をつらぬくと、契約後に生じた事情の変化によって建物に居住し続けることができなくなった場合でも、賃借人は常に期間満了までの賃料支払い義務を負担することになり、賃借人にとって過酷な場合が生じます。

そこで、定期借家契約のうち、次の4つの条件をすべて満たすものについては、賃借人に中途解約権が与えられました。

- ①居住用の賃貸借
- ②床面積 200 平方メートル未満の建物
- ③転勤、療養、親族の介護その他のやむを得ない事情
- ④賃借人が建物を自己の生活の本拠として使用することが困難

居住用の定期借家契約に限られ、事業用の定期借家契約が除外されたのは、事業者の場合は、将来のリスクをあらかじめ想定したうえで契約を締結するのが通常であり、必要なら特約で中途解約権を定めるであろうから、事業者の判断に委ねても問題が少ないと考えられたためです。

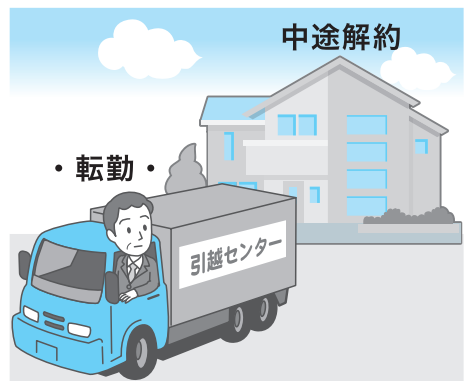
床面積 200 平方メートル未満の建物に限られたのは、床面積 200 平方メートル以上の大きな物件は賃料も相当高額であり、このような借家の賃借人は経済的負担能力が高いと考えられるので、中途解約権を保障してまで保護する必要はないと考えられたためです。また、200 平方メートルを超す大きな物件の賃借人には、必要な

ら特約で中途解約権を定めることも期待できると考えられます。

中途解約権が認められる要件の「その他のやむを得ない事情」とは、例示された「転勤、療養、親族の介護」という事情からもわかるように、契約締結時に予測したうえで契約期間を定めることを期待することが困難または不可能な事情で、リストラによる転職などがこれにあたります。

上記のような事情の発生により、賃借人が建物を自己の生活の本拠として使用することが困難となったとき、賃借人は解約の申入れをすることができ、解約の申入れの日から1ヵ月を経過することによって、建物の賃貸借は終了します。

店舗併用住宅の定期借家契約についても中途解約権が認められるかは、若干問題がありますが、借地借家法は、事業用借地権に関して、「専ら事業の用に供する建物（居住の用に供するものを除く。次項において同じ。）」と規定している（23条1項）ことからみて、店舗併用住宅も居住の用に供する建物として中途解約権が認められると解すべきでしょう。この場合、床面積が



200 平方メートル未満であるか否かは、
居住用部分だけで判断するのではなく、店

舗部分を含んだ建物全体の床面積で判断さ
れることになります。

5. 片面的強行規定

借地借家法（定期建物賃貸借）

第 38 条

①～③省略

④第 1 項の規定による建物の賃貸借において、期間が 1 年以上である場合には、建物の賃貸人は、期間の満了の 1 年前から 6 月前までの間（以下この項において「通知期間」という。）に建物の賃借人に対し期間の満了により建物の賃貸借が終了する旨の通知をしなければ、その終了を建物の賃借人に対抗することができない。ただし、建物の賃貸人が通知期間の経過後建物の賃借人に対しその旨の通知をした場合においては、その通知の日から 6 月を経過した後は、この限りでない。

⑤第 1 項の規定による居住の用に供する建物の賃貸借（床面積（建物の一部分を賃貸借の目的とする場合にあっては、当該一部分の床面積）が 200 平方メートル未満の建物に係るものに限る。）において、転勤、療養、親族の介護その他のやむを得ない事情により、建物の賃借人が建物を自己の生活の本拠として使用することが困難となったときは、建物の賃借人は、建物の賃貸借の解約の申入れをすることができる。この場合においては、建物の賃貸借は、解約の申入れの日から 1 月を経過することによって終了する。

⑥前 2 項の規定に反する特約で建物の賃借人に不利なものは、無効とする。

⑦省略

解説 1

賃貸借契約終了通知に関する特約

期間が 1 年以上の定期賃貸借契約においては、賃貸人は、期間満了の 1 年前から 6 カ月前までの間に、賃借人に対して期間の満了により建物の賃貸借が終了する旨の通知をしなければならないものとされ、通知しない場合は、賃貸借の終了を建物の賃借人に対抗することができないものとされます（38 条 4 項）。上記の規定に反する特約で、建物の賃借人に不利なものは無効とされるため（38 条 6 項）、終了の通知は不要とする旨の特約や、期間満了の 1 カ月前までに

通知すればよいとする特約などは無効となります。

しかし、片面的強行規定ですから、賃借人に有利な特約は有効とされます。たとえば、建物の賃貸人が通知期間の経過後建物の賃借人に対しその旨の通知をした場合について、その通知の日から 6 カ月を経過した後は賃貸人は賃借人に賃貸借の終了を対抗できるとする 38 条 4 項ただし書と異なり、6 カ月という期間を 12 カ月に延長する特約を付した場合は、賃借人に有利な特