

法律相談事例 詳細解説

講師：弁護士 武市吉生

毎月実施している電話による会員限定の法律相談の中から共通の問題をピックアップし、注意点や対応などを武市吉生先生に詳しく解説してもらいます。

事例

建物賃貸借契約において

ては、期間を定めても法定更新制度があります。建物賃貸借契約において、契約期間を定めることとどのような意味があるのでしょうか。建物賃貸借契約についての最長期間、最短期間等の法律の定めについても教えてください(なお、土地賃貸借契約についても法定更新制度はありますが、今回は、建物に限定していただきます)。

建物賃貸借契約の契約期間

建物賃貸借契約における契約期間が果たす機能

建物賃貸借契約で期間の定めがある場合は、契約期間の満了によつて賃貸借契約が終了します(民法616条、597条1項)。ところが、建物賃貸借契約においては、当事者が期間の満了の1年前から6カ月までの間に相手方に対して更新をしない旨の通知又は条件を変更しなければ更新をしない旨の通知をしなかったときは、期間満了時に、従前の契約と同一の条件で契約を更新したものとみなされます(旧借家法2条、借地借家法26条)。ただし、賃貸人が通知するには正当事由が必要(旧借家法1条ノ2、借地借家法28条)。また、更新

拒絶の通知後に建物賃貸借契約の期間が満了し、その後も賃貸人が建物の使用を継続しているのに賃貸人が遅滞なく異議を述べなかつたときも、従前の契約と同一の条件で契約を更新したものとみなされます(旧借家法2条2項、借地借家法26条2項)。したがつて、実際上は、建物賃貸借契約は契約期間の定めにかかわらず存続し続ける場合がほとんどです。

では、建物賃貸借契約において契約期間を定める意味がないかというところ、そうではありません。建物賃貸借契約についても契約期間満了時に賃貸人に正当事由があれば契約は終了します。また、契約期間満了時は借主と賃料等の賃貸条件の変更を交渉する良

い機会です。さらに、賃貸借契約に更新料授受についての定めがある場合には、期間満了・契約更新に伴つて貸主は借主から更新料を受領することができます。この点にやはり、建物賃貸借契約に契約期間を定めることの意味があるといえます。

建物賃貸借契約の存続期間についての法律の規定

① 存続期間の上限の定め

旧借家法においては、建物賃貸借契約の存続期間は20年が最長であると解されてきました。ただし、平成11年の借地借家法の改正によつて、存続期間の上限は無くなりました(借地借家法29条2項)。

なお、契約期間について「無期