

建物賃貸借の更新

正当事由が拒絶の要件



建物賃貸借の期間は契約時に定めるのが一般的ですが、期間を定めずに契約することもできます。借地借家法によると、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賃貸借とみなされます（同29条①）。

建物賃貸借について、建て替え期間中の仮事務所や短期賃貸マンションなどの一時使用目的の賃貸借を除き、借地借家法により借主保護の方向に民法が大きく修正されているのは土地賃貸借の場合と同様です。

期間の定めのある建物賃貸借の場合、当事者が期間の満了の1年前から6か月前までの間に相手方に対して更新しない旨の通知又は条件を変更しなければ更新しない旨の通知をしなかったときは、従前の契約と同一の条件で期間の定めなく契約を更新したものとみなされます（同26条①）。

通知をした場合であっても、期間満了後借主が建物使用を継続する場合において、貸主が遅滞なく異議を述べなかったときは、従前の契約と同一の条件で期間の定めなく契約を更新したものとみなされます（同26条②）。

期間の定めのない建物賃貸借の場合、貸主が解約の申入れをした日から6か月を経過することにより終了しますが、6か月経過後も借主が建物使用を継続する場合において、貸主が遅滞なく異議を述べなかったときは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（同27条）。

さらに、貸主からの期間の定めのある建物賃貸借の更新拒絶及び期間の定めのない建物賃貸借の解約申入れは、建物の貸主及び借主が建物の使用を必要とする事情のほか、建物の賃貸借に関する従前の経過、建物の利用状況及び建物の現況並びに建物の貸主が建物の明渡しの条件として又は建物の明渡しと引換えに建物の借主に対して財産上の給付（いわゆる立退料）をする旨の申出をした場合におけるその申出を考慮して、正当の事由があると認められる場合でなければすることができません（同28条）。

以上のような借地借家法の借主保護の規定があるので、一度契約した建物賃貸借契約を貸主から終了させることは事実上相当制約されることになると考えられます。

そこで、借地借家法は定期建物賃貸借の制度を導入しました（同38条）。これによれば、期間満了時の更新がなく、確定的に賃貸借を終了させることができます。