

## 定期建物賃貸借

### 期限の明け渡しを確保

借地借家法が適用される建物賃貸借は、法定更新の制度により借主が厚く保護されており、正当事由がない限り貸主から賃貸借を終了させることはできないこととなります。

しかし、自分が転勤する 3 年間だけ自宅を賃貸したいとか、息子が戻って来るまでの間だけ貸室を賃貸したいとか、期間満了時に賃貸借を確実に終了させることを前提に建物を賃貸したいという場合があります。

借地借家法は定期建物賃貸借の制度を設け、定期建物賃貸借では、契約に更新しないこととする条項を入れ、契約時に定めた期間が満了したときに、更新されることなく確定的に賃貸借を終了させることができますとしています（同 38 条①）。

定期建物賃貸借は、書面による契約をしなければならず、また、貸主は借主に対し契約書とは別にあらかじめ書面を交付して、契約の更新はなく期間の満了とともに契約が終了することを説明しなければなりません（同 38 条②）。貸主がこの説明を怠ったときは、更新がないこととする旨の定めは無効とされ（同 38 条③）、通常の建物賃貸借として扱われます。

定期建物賃貸借は、通常の建物賃貸借と異なり 1 年未満の期間を定めることもできます。

期間が 1 年以上の定期建物賃貸借の場合、貸主は期間の満了の 1 年前から 6 か月前までの間に借主に対し期間満了により建物の賃貸借が終了する通知をしなければ、借主に賃貸借の終了を対抗することができないとされますが、貸主が法定期間内に賃貸借終了の通知をしなかった場合でも、その後借主に賃貸借終了の通知をすれば、その通知の日から 6 か月を経過することにより賃貸借は終了すると解されます（同 38 条④）。

貸主と借主とが期間満了前に定期建物賃貸借の再契約をすれば、引き続きその建物を定期建物賃貸借することもできます。

定期建物賃貸借は、一定の条件のもと借主の側から中途解約が認められています。居住用建物の定期賃貸借でその建物の床面積が 200 平方メートル未満である場合、転勤、療養、親族の介護その他やむを得ない事情により、その建物に居住する借主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、借主から貸主に賃貸借の解約の申入れをすることができ、申入れの日から 1 か月が経過することにより賃貸借は終了します（同 38 条⑤）。

