

定期建物賃貸借契約の事前説明書面

定期建物賃貸借契約における事前説明書面は、個別事情にかかわらず、必ず賃貸借契約書とは別個独立のものが必要であるとしたもの（最高裁・平成24年9月18日判決）

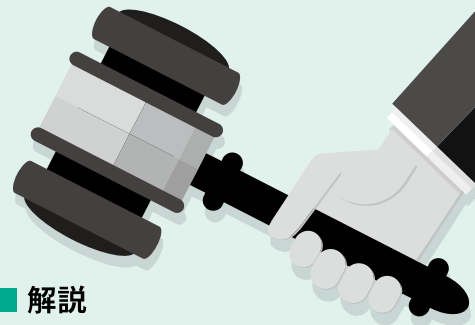
■ 事案の概要

定期建物賃貸借契約につき期間満了により契約が終了したとして、貸主が借主に対し物件の明渡し等を請求したところ、借主側は、契約時において借地借家法38条2項に定める事前説明書面の交付及び説明がなかったから本契約は定期建物賃貸借契約ではなく、期間満了により当然に終了しないとして争った事案である。原審は、契約書に定期建物賃貸借契約であることが明記され契約の更新がないことを借主が認識していたことなどから、契約書とは別個独立の書面がなくても定期建物賃貸借契約として有効であり、明渡し請求が認められるとされたため、借主側が上告した。

■ 裁判所の判断

裁判所は、概ね以下のように述べて、原審の判決を破棄し、貸主側の明渡し請求を認めなかった。

- ①借地借家法38条2項の規定の趣旨は、定期建物賃貸借契約の締結に先だって、借主になろうとする者に対し、定期建物賃貸借は契約の更新がなく期間満了により終了することを理解させ、当該契約を締結するか否かの意思決定のための十分な情報を提供することのみならず、説明においても、さらに書面の交付を要求することで契約の更新の有無に関する紛争の発生を未然に防止することにある。
- ②法38条の規定の趣旨及び構造に照らすと、定期建物賃貸借契約の締結に先だって、契約書とは別個に、書面を交付し説明すべきものとしたことは明らかである。
- ③書面の交付を要するか否かについては、当該契約の締結に至る経緯、当該契約の内容についての借主の認識の有無及び程度等といった個別具体的事情を考慮することなく、形式的、画一的に取扱うのが相当である。したがって、当該書面は、借主が、当該契約に係る賃貸借は契約の更新がなく、期間の満了により終了すると認識しているか否かにかかわらず、契約書とは別個独立の書面であることを要する。
- ④本件は事前説明の別個の書面なしで締結されたものであるから、普通建物賃貸借として扱われ、期間満了後は法定更新の規定により期間の定めのない契約になっている。



■ 解説

1 定期建物賃貸借契約の特別な手続き

定期建物賃貸借契約の場合、普通借家契約に比べ期間の継続などの点に関し借主側に不利であるとの評価があることから、法令に基づき、普通建物賃貸借とは異なる特別な手続きが要請されます。

①契約締結時の説明(借地借家法38条2項)

貸主は、あらかじめ借主に対し、契約の更新がなく期間の満了により賃貸借契約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りません。これは宅建業法で宅建業者に求められている重要事項説明とは別個の手続きであることに注意してください。

②契約書の作成(同条1項)

「公正証書等書面で」契約をしなければなりません(必ずしも公正証書である必要はなく、一般の書面による契約でも可)。

2 必ず別書面を作成し、契約締結前に交付、説明

本件では、このうちの①の取扱が問題となりました。かつての裁判例では、例えば企業間取引のように借主が十分に定期建物賃貸借の内容等を熟知しているケースなどでは契約書案等に明確に定期建物賃貸借であることが示されているのであれば、①の書面がなくても定期建物賃貸借として認められるとしたものもあったところです。

しかし本判決は、法令に当該手続きの必要性が明記されていること、法令の趣旨及び文言などを踏まえ、契約書にいかなる記載がなされていようとも、また、当事者がその契約が定期建物賃貸借契約であるということを、その法的取扱も含め十分に認識していようと、必ず別書面を作成し、契約締結の前に交付し説明することが必要であるとししました。

したがって定期建物賃貸借契約を取扱う場合には、契約時の手続きとして、重要事項説明とは別に、事前説明書面の作成・交付及びそれに基づく説明を怠らないようにしなければなりません。