

『定期借家制度』

第36号で定期借家制度について簡単に説明致しましたが、家主にとっても大きな関心事だと思いますので、再度その内容について詳しく説明したいと思います。

①定期借家権は契約で定めた期間が到来すると必ず契約が終了する借家契約です。

この契約により、家主は将来自己使用や他の用途に使用することも出来ますし、不良借主、問題借主を排除することも出来ます。

②その契約期間については制限がありません。

これにより、家主側が建物の使用方法についても計画を立てることが出来ます。

③借主側の中途解約権は契約期間中制限されます。

契約に定めのない場合、200㎡未満の居住を目的とした建物の借主には、転勤、療養、親族の介護、その他やむを得ない事情がなければ中途解約が出来ません。従って営業目的の建物、200㎡以上の建物の賃貸借では、契約に定めのない限り、借主に中途解約権はありません。これにより家主は安定した家賃の収入を確保する事が出来ます。

④家賃の増減についてはその請求権を排除することが契約で出来ます。

従って、一定額の家賃を決めておけば、家主は計画的に安定した収入を確保することが出来ます。

⑤但し、公正証書等(公正証書に限りません)書面によって、契約することが必要です。

なお、その書面による契約の前に、家主は借主に対し、

a. 契約の更新のないこと

b. 期間満了により建物賃貸借が終わること

を記載した書面を交付してそのような説明する必要があります。従って、実際にはそのような説明を受けたことの書面を借主からとっておくことが不可欠でしょう。

⑥また、定期借家契約を結んだ場合、期限が来れば自動的に退去してもらえないわけではありません。期間が1年未満の契約では、そのまま終了するのですが、契約期間が1年以上の場合には期間満了の1年前から6ヶ月前までに借主に対し、期間満了により賃貸借が終了する旨の通知が必要です。

⑦また、この定期借家権は新たな賃貸借契約の場合に限られます。従来の契約を更新する際、それを定期借家権契約に変更出来ません。また、旧契約を合意解約して新たな契約を結ぶことは考えられますが、その場合でも、居住目的の建物では定期借家権にすることは出来ません。なお、その場合、営業目的の建物であれば可能です。

今後、定期借家権のケースが増えていくと思います。この契約が有効に締結出来ること、この契約を有効に使うことについてオーナー自身も今後勉強する必要があるでしょう。