

(平成24年度になされた注目すべき裁判例①)

定期借家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)

定期借家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借家契約ではなく、期間満了により当然に終了しないとして争った事案です。原審は、契約書に定期借家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借家契約として有効であり、明渡請求が認められるとされたため、借主側が上告しました。

(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ませんでした。

- ① 借地借家法38条2項の規定の趣旨は、定期借家契約の締結に先だって、借主になろうとする者に対し、定期借家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、説明においても更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、定期借家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な事情を考慮することなく、形式的、画一的に取り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、普通借家契約として扱われ、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

○賃貸不動産管理業者としての留意点

定期借家契約の場合、貸主は、あらかじめ借主に対し、契約の更新がなく、期間の満了により建物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らないとされています（借地借家法38条2項）

上記最高裁の判断により、契約書にいかなる記載がなされているよりも、また、当事者がその契約が定期借家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ると、かならず別書面を作成し、契約締結の前に交付し説明することが必要です。また、再契約の場面でも同様と解されます。定期借家契約を新規で締結する場合も、再契約の場合も、貸主に対し、事前説明書面の作成・交付と説明を怠らないよう助言することが大切でしょう。