

(34) 賃貸借契約期限付合意解約書

[貸主⇄ 借主]

本書式の趣旨

賃貸借契約も、存続期間中に当事者の合意で解約することは可能である。本書式は、合意解約のうち、一定の期間経過後に解約する場合に利用する。

解説

- ① 合意解約は一般的に有効とされるが、期限付合意解約（一定期間経過後に解約とするもの）については、賃貸借契約と同時になされた期限付き合意解約は無効とされ（長野地裁昭和38年5月8日判決）、契約期間中になされた場合でも、借主の解約意思が認めるに足る客観的合理的理由があることが必要であるとされる（最高裁昭和44年5月20日判決）。
- ② したがって、期限付合意解約の方式を採るのは、原則として、解約合意の時点と実際の契約終了後にあまりタイムラグがない場合である。解約合意と実際の明渡しに相当の期間を要する場合には、書式2—(33)の即時合意解約書の方式を採るのが望ましいが、仮に期限付合意解約方式にするのであれば、第1条のあとに、続けて、借主の解約意思が認められるに足る客観的合理的理由、例えば「借主は他に転居する予定であり、本物件は不要となる」などを付け加えて記載しておくことが望ましい。
- ③ 解約にあたっては立退料の支払を合意する場合には、第6条として、以下の規定を付け加える。

(立退料)

第6条 甲は、乙に対し、 年 月 日限り、本物件の明渡しと引き換えに、立退料として金 円を支払う。