

(44) 契約更新拒絶通知書

[貸主→借主]

本書式の趣旨

貸主が契約更新を望まない場合に、期間満了の1年前から6ヶ月前までの間に借主に対し行う通知である。

解説

- ① 更新拒絶の場合、貸主は、契約期間満了の1年前から6ヶ月前までの間にその旨を借主に通知する必要がある（借地借家法第26条第1項）。
- ② また、更新拒絶をする場合には、正当事由が必要とされる（借地借家法第28条）。この正当事由は、具体的には、
- ア 貸主と借主のお互いの物件を必要としている事情
 - イ 貸貸借に関する従前の経過
 - ウ 建物の利用状況や現況
 - エ ア～ウまでの補充としての立退料の提供
- などを総合的に判断して決められることになる。

したがって、本書式においても、更新拒絶の理由を明記しておくことが望ましい。

- （例）・現在私が使用している建物が老朽化のため取り壊すため、本物件を自己の住居として使用する必要がある。
- ・本物件を取り壊す必要がある（工事予定時期 年 月頃）。
 - ・貴殿に家賃3ヶ月不払いという契約違反行為があった。

参照条文

借地借家法第26条第1項 建物の賃貸借について期間の定めがある場合において、当事者が期間の満了の1年前から6ヶ月前までの間に相手方に対して更新をしない旨の通知又は条件を変更しなければ更新しない旨の通知をしなかったときは、従前の契約と同一の条件で契約を更新したものとみなす。ただし、その期間は、定めがないものとする。

借地借家法第28条 建物の賃貸人による第26条第1項の通知又は建物の賃貸借の解約の申し入れは、建物の賃貸人及び賃借人（転借人を含む。以下この条において同じ）が建物の使用を必要とする事情のほか、建物の賃貸借に関する従前の経過、建物の利用状況及び建物の現況並びに建物の賃貸人が建物の明渡しの条件として又は建物の明渡しの引き換えに建物の賃借人に対して財産上の給付をする旨の申し出をした場合におけるその申し出を考慮して、正当の事由があると認められる場合でなければ、することができない。