

(51) 定期建物賃貸借契約終了についての通知

[貸主→借主]

本書式の趣旨

定期建物賃貸借契約で、期間満了の6ヶ月前から1年前までに貸主から借主に対し行う通知書である。

(出典：国土交通省・定期賃貸住宅標準契約書)

解説

- ① 定期建物賃貸借契約で契約期間が1年以上の場合、契約期間満了の1年前から6ヶ月前までの間に、契約期間が満了する旨の通知をする必要がある。この通知がない場合は、期間が満了しても契約終了を対抗することができない。ただし、通知期間を過ぎても、上記の趣旨の通知をすれば、通知後6ヶ月経過後に契約は終了することになる（借地借家法第38条第4項）。
- ② 定期建物賃貸借契約の場合、さらに同一の借主が同一物件を賃借するときは、更新ではなく「再契約」ということになる。本通知の際に、貸主の側で再契約をする意思がある場合には、再契約の意向がある旨を明記し、改めて協議の機会を設けるという手順を探ることが望ましい。

参照条文

借地借家法第38条第4項 第1項の規定による建物賃貸借において、期間が1年以上である場合には、建物の賃貸人は、期間満了の1年前から6ヶ月前までの間（以下この項において「通知期間」という。）に建物の賃借人に対し、期間の満了により建物の賃貸借が終了する旨の通知をしなければ、その終了を建物の賃借人に対抗することはできない。ただし、建物の賃貸人が通知期間の経過後建物の賃借人に対してその旨の通知をした場合においては、その通知の日から6月を経過した後は、この限りでない。