

定期借家制度について

1、先号まで、何回かに亘って、日弁連交通事故相談センターの「交通事故損害額算定規準」を参照しながら、交通事故による損害論についてシリーズで紹介してきました。今回は、これを中断して、この3月から新たに施行された「定期借家制度」について説明したいと思います。

2、土地については、既に定期借地制度が定められ、この制度が定着して利用されていることはご存知のことと思います（特に期間を10年以上20年以下とする事業用定期借地制度）。定期借家は、定期借地の建物版と考えればよいと思います。すなわち、土地の場合もそうですが建物の場合にも、従来の借地法および借家法によりますと、いったん貸してしまうと（賃貸借契約が成立すると）借主に借地権・借家権が成立し、地主・家主が契約の更新を拒絶または契約を解除して土地・建物の返還を受けることはまず不可能とされていました。そのため、土地を貸すことは危険なことと考えられ、折角の土地も貸されることなく遊休土地として放置されることが少なくありませんでした（特に、都市近郊の利用価値の高い土地について）。そこで、国は、借地法、借家法および関係法令を改正して借地借家法に一本化し、まず定期借地制度を設けて、貸した土地が必ず返還を受けられる途を開きました。しかし、先の法改正では建物についてこのような制度は導入されず見送られました。

3、今回、「良質な賃貸住宅等の供給の促進に関する特別措置法」が、現行の「借地借家法」の一部を改正する方法により定期借家制度を導入しました。定期借家制度の建物版と言いましたが、まずそのように考えてよいでしょう。土地について定期借地制度で貸しても返ってくる貸し方が認められ利用されるようになりましたが、建物については見送られたために、建物を建ててまで貸して建物が返って来ないよりは貸さないほうがよいということから、やはりもったいない空き地が見られました。それも、都市周辺・近郊のみならず都心

部においても目立ち、法にいう「良質な賃貸住宅等」（住宅等には事務所・工場なども含まれる表現）を必要とする者（個人および会社）が一方で存する反面、生涯返還されないことを嫌われて空き地のまま放置する土地所有者がありました（バブル期の地上げの残りの空き地も目立ったのでしょうか）。必ずしもそのためだけではないと思いますが（前々からその導入は期待されていた）、今般設けられた定期借家制度については、若干の説明をしたいと思います。

4、まず、①契約は公正証書等書面によらなければならないことです。そして、②その前に、当該契約（建物賃貸借契約）が定期借家契約で、期間の満了により更新がないことなどについて書面に基づく説明が必要でありかつ③その説明書面を賃借人（賃借予定者）に事前に交付しなければなりません。また、④契約期間満了の1年～6か月前に賃借人に対して満了通知をだす必要があります。⑤もちろん確定的な期間の定めが必要です。これらを遵守する限り、期間が満了すれば、契約は更新されることなく確実に終了し、建物の明渡・返還を受けることができます。⑥この契約は、居住用の場合を除いて（事業用の場合に限り）従前の建物賃貸借契約の合意のうえで終了させて引き続き同じ建物について定期借家契約を結ぶことも可能とされます。ただ、貸主にとって若干つらいのは、⑦床面積200平方メートル未満の居住用の建物の定期賃貸借契約について、借主に転勤・療養・親族の介護その他やむを得ない事情があると、借主は、契約期間中でも1か月の予告だけで契約を解約できることです（借金による新築・賃貸の場合に資金計画がくるうこともあり得る）。

5、それでも、貸主・借主の双方にとって利用価値の高い制度が新たに認められたと思います。それぞれの立場で研究され、よりよい契約を結ばれるのがよいのではないのでしょうか。