

弁護士法人福間法律事務所

代表弁護士福間則博、弁護士尾崎悠吾、弁護士松村隆志

〒665-0845 兵庫県宝塚市栄町2丁目2番1号ソリオ3(5階)

TEL: 0797-87-5606 FAX: 0797-87-7160

HP: <https://www.fukuma-law.com/>

Mail: office@fukuma-law.com

執筆: 弁護士松村隆志



Legal F: Forces for Friends, Families and Fortunes (友人、家族、財産を守る力)

建物賃貸借契約を「正当の事由」なくして終了させる方法(一時使用)

1 賃貸人から建物の賃貸借契約を終了させる場合、期間の定めのある建物の賃貸借については、原則として、期間の満了の1年前から6か月前までの間に賃借人に対して**更新拒絶の通知**をする必要があります(借地借家法26条1項本文)、期間の定めのない建物の賃貸借については、**解約の申入れ**をする必要がありますが(同法27条1項)、いずれにおいても「**正当の事由**」がなければならぬものとされ(同法28条)、「**正当の事由**」は容易には認められないことから、賃借人の保護が図られています。

しかしながら、**建物の有効利用のためには賃貸借契約が長期化するのを避ける必要がある場合もあり**、このような場合に「**正当の事由**」なくして賃貸借契約を終了させる方法として、次の3つがあります。①一時使用目的の建物の賃貸借(同法40条)、②定期建物賃貸借(同法38条)、③取壊し予定の建物の賃貸借(同法39条)。今回はこのうち①**一時使用目的の建物の賃貸借**について説明します。

2 借地借家法において、「**一時使用のために建物の賃貸借をしたことが明らかな場合**」には、賃貸借契約の終了に関し「**正当の事由**」を要求する同法28条その他の規定が適用されないとしています(同法40条)

3 どのような場合に「**一時使用のために建物の賃貸借をしたことが明らか**」といえるかについて、**最高裁**は、「**必ずしもその期間の長短だけを標準として決せられるべきものではなく、賃貸借の目的、動機、その他諸般の事情から、該賃貸借契約を短期間内に限り存続させる趣旨のものであることが、客観的に判断される場合であればよいのであって、その期間が1年未満の場合でなければならないものではない**」としています(最判昭和36年10月10日)。

具体的には、賃貸借期間を3年に限定して賃貸借契約を締結した場合において、賃貸借期間を3年に限定した趣旨が、賃貸人において1年後に学校を卒業し、2年間の商業見習を終えて、3年後同賃貸借契約の目的建物に店舗を構えて独立営業をするまでの間これを賃借人に賃貸するというものであり、賃借人もこのような事情を了解し、他に適当な店舗兼住宅を得た場合は期間内でも目的建物を明け渡すことを合意し、以上の点を考慮して比隣の借賃相当額をはるかに下回る賃料を定めた等の事情があるときは、賃借人が目的建物の前賃借人に相当額の立退料を支払い、かつその後相当の費用を投じて目的建物の内部に改造・造作を加えたことが認められるとしても、一時使用のための賃貸借に当たるとされました。

要するに、①**賃貸借の期間**、②**賃貸人側における事情**、③**賃借人側の了解**、④**賃料の低廉性等**が考慮されていると言ってよいでしょう。

4 なお、賃貸借期間については、「**一時使用**」とする以上、短期であるべきものですが、最高裁判例においては、1年未満であることまでは要求されておらず、契約から解約まで6年半以上経過していても、一時使用と認められた事例もあります(最判昭和41年10月27日)。

5 上記の外、**一時使用目的を認めた裁判例**として、取壊しまでの居住(東京地判平成3年10月11日)、建替えまでの数年間限定の絵画販売店舗営業(東京地判平成22年9月29日)、期間を所有者の転勤中に限る戸建ての賃貸借(東京地判平成28年10月18日)等があります。

6 以上のとおり、「**一時使用のために建物の賃貸借をしたことが明らか**」といえるためには、賃貸借の期間だけではなく、賃貸人及び賃借人の状況、賃料等を考慮する必要があります。一時使用目的の建物の賃貸借をすることをお考えの際は、当事務所までご相談下さい。