

知って得する!

# 法律コラム



弁護士 辻佐和子

## 自宅を期間限定で貸し出す際の法的ポイント

弁護士法人よつば総合法律事務所

全国6拠点(千葉・柏・船橋・東京・大阪・名古屋)、弁護士20名以上が在籍している法律事務所。経営法務全般。特に、人事労務問題、契約書等のリーガルチェック、紛争対応(債権回収・株主間紛争・その他企業様の各種訴訟)が主な取扱業務。千葉県内の企業様を中心に450社強の企業様と顧問契約を締結(2024年11月1日時点)。

お問い合わせは、お電話(043-306-1110)かメール(info@yotsubasougou.com)にて。



こちらから企業法務サイトをご覧いただけます。

### 1 はじめに

よつば総合法律事務所の弁護士の辻です。

転勤や長期の入院、あるいは一時的な海外居住など、自宅を一定期間空けることになった際、「空き家にするのはもったいないから、知人に貸したい」と考える方は少なくありません。しかし、日本の借地借家法は借主の権利が強く保護されており、安易に貸し出すと思わぬトラブルに発展することがあります。

そこで重要になるのが「定期建物賃貸借契約」です。この記事では、この契約の仕組みと、締結時の注意点について詳しく解説します。

### 2 なぜ「普通の賃貸借」ではいけないのか?

賃貸借契約には、大きく分けて「普通建物賃貸借」と「定期建物賃貸借」の2種類があります。

一般的な賃貸で使われる普通建物賃貸借の場合、契約期間が満了しても、借主が更新を希望すれば貸主は正当な事由(自分が住む必要性が極めて高いなど)がない限り、更新を拒絶することができません。つまり、「期間が来たから返してほしい」と言っても、簡単には立ち退いてもらえないリスクがあるのです。

一方、定期建物賃貸借は、契約で定めた期間が満了すれば、更新されることなく確実に契約が終了します。自宅を将来的に必ず自分で使いたい場合には、「定期建物賃貸借」を選択することが必須です。

### 3 定期建物賃貸借とは

定期建物賃貸借とは、「契約更新がなく、期間の満了によって必ず終了する」と定めた賃貸借契約のことです。

この契約では、あらかじめ決めた期間(例:2年間など)が経過すれば、貸主は正当な事由を証明することなく、確定的に建物の返還を受けることができます。ただし、そのためには法律で定められた手続きを遵守しなければなりません。

### 4 締結の際に注意すべき3つの法的ポイント

定期建物賃貸借契約を有効に成立させ、後々のトラブルを防ぐためには、以下の3点に特に注意が必要です。

#### ① 事前の「説明書」交付と署名・押印の受領

定期建物賃貸借契約を締結する際、貸主は借主に対し、あらかじめ「この契約は更新がなく、期間の満了により終了する」旨を記載した書面を交付して説明しなければなりません。この「説明書」は、契約書とは別に用意する必要があります。

後日、借主から「書面での説明を受けていない」という主張をされるのを防ぐため、説明書には必ず借主の署名および押印をもらい、証拠として保管しておくことが推奨されます。これを行わないと、法律上「普通建物賃貸借契約」とみなされ、解約できなくなる恐れがあります。

#### ② 契約自体の書面化

普通建物賃貸借契約は口頭でも成立しますが、定期建物賃貸借契約は必ず書面(公正証書など)によって契約を締結しなければならないと法律で定められています。

契約書内には、契約期間を明記するとともに、「本契約は更新がなく、期間の満了により終了する」という文言を盛り込んでおく必要があります。

#### ③ 終了通知(1年前から6ヶ月前まで)

期間が1年以上の定期建物賃貸借契約の場合、貸主は契約満了の1年前から6ヶ月前までの間に、借主に対して「期間満了により賃貸借が終了する」旨の通知をしなければなりません。もしこの通知を忘れてしまうと、貸主は契約の終了を借主に對抗できなくなります。

ただ、期間を過ぎてから通知した場合でも、通知をした日から6ヶ月が経過した後であれば、契約の終了を主張することが可能になります。知人同士だと「言わなくても分かっているだろう」と油断しがちですが、法的な強制力を持たせるためには、内容証明郵便などを利用して確実に通知を行うことをおすすめします。

### 5 まとめ

知人に自宅を貸すという好意からの行動であっても、法的な手続きを怠ると、いざ自分が戻りたい時に戻れないという深刻な事態を招きかねません。

①契約書とは別に、事前説明書面を交付してサインをもらう、②契約自体を必ず書面で行う、③終了の半年前までには必ず「通知」を出す

これら3点を徹底するのが重要です。不安のある場合は、弁護士に相談されることをおすすめします。