

賃貸借契約の賃貸人からの中途解約の効力について

虎門中央法律事務所
 (商工研相談業務委嘱先)
 弁護士

平野 賢

Q 事業目的で結んだ不動産の賃貸借契約について、賃貸人から中途解約の申し出を受けました。賃貸借契約書を確認したところ、貸主から中途解約ができる旨の定めが明記されています。この場合、貸主の申し出に応じて立ち退きをしなければならないのでしょうか。

A 不動産の賃貸借契約は、中小企業を経営する皆様にとって、必ずといっていいほど必要となる典型的な契約の一つです。しかし、賃貸借契約と一口に言っても、その内容は多岐にわたります。また、賃借する物件の種類や目的などによっても取り扱いが大きく異なるという意味で、契約内容には十分留意する必要があります。本稿では、筆者がよく依頼を受ける三つのケースについて、具体的な相談内容を設定して解説します。

ケース1. 建物の賃貸借契約の場合

【相談】当社は、ビルオーナーのA社よりビルのワンフロアを賃借して本社として使用しています。このたびA社より、ビルの建て替えをするため3カ月後に立ち退いてほしいと中途解約の申し出がありました。

このケースでは、建物の賃貸借契約ですので、借地借家法が適用されます。借地借家法においては、賃貸人からの解約申し入れの際は、いわゆる「正当事由」が必要とされています(借地借家法第28条)。正当事由とは、以下のようなさまざまな要素が考慮されます。

(ア)賃貸人、賃借人それぞれが建物の使用を必要とする事情
 賃貸人が生計のために当該建物を建て替えて自己使用するしかないといった事情や、当該建物が賃借人の事業のために特別

に設計された建物であるといったような事情などが該当します。

(イ)建物の賃貸借に関する従前の経過

例えば、もともと建て替えるを知っていて一時的な約束として契約を締結したとか、あるいはすでに契約更新を重ねて契約期間が長期に及んでいるといった事情などが、これに該当します。

(ウ)建物の利用状況、建物の現況
 建物が老朽化しており安全性に問題があるといった事情などが、これに該当します。

(エ)明け渡しの引き換えとしての財産上の給付の申し出の有無
 およびその内容

賃貸人が立退料の支払いや移転先の提供を申し出ているといった事情などが該当します。

本件では、例えば賃貸人であるA社が収益性の向上や稼働率のアップといった経済的な理由から建て替えを申し出たのに対し、賃借人が当該建物を本社と

して利用しており、加えて他に適切な移転先が容易には見当たらないなどといった状況だとすると、賃借人の方が建物を使用する必要性が高いと判断される可能性があります。他方、建物がすでに相当老朽化しており、契約締結の際に、A社より「近いうちに建て替えの可能性がある」といった説明があった場合は、賃借人にとって不利となる可能性もあります。

もつとも、正当事由が求められるのは、賃借人を保護するという借地借家法の理念に基づくものであり、過去の裁判例においても、賃貸人からの中途解約が容易に認められるものではありません。したがって、前記のような事情いかににもありますが、本件においては、賃借人である相談者が直ちに中途解約に応じなければならぬ可能性は高くはないものと考えられます。なお、本件では、「3カ月後」

に明け渡しを求められています。仮に正当事由を具備してA社からの立ち退き請求が認められたとしても、契約の終了は6カ月後となります（借地借家法第27条第1項）。民法の原則では、建物の明け渡しは3カ月とされていますが（民法第617条第1項第2号）、こうした細かい点においても、借地借家法の内容は異なりますので、注意が必要です。

ケース2. 建物所有目的の借地契約の場合

【相談】当社は、B社より土地を賃借して、そこに自社ビルを建築して使用しています。ところが、このたび地主より、今後自社が使うために6カ月後に立ち退いてほしいと中途解約の申し出がありました。

このケースでは、建物所有目的の賃貸借契約（以下、借地契約）ですので、ケース1と同様、借地借家法が適用されます。しかし、借地借家法上、建物所有目的の土地の賃借人は、建物の賃借人に比べてさらに強い保護

が与えられています。すなわち、借地借家法の適用される借地契約の初回の存続期間は最低でも30年とされており、それより短い期間の定めは無効となります（借地借家法第3条、第9条）。加えて、1のケースと異なり、借地契約においては地主が正当事由を備えたとしても中途解約ができるという定めはありません。つまり、法は、借地権の保護を優先し、地主からの中途解約を認めていないのです。

したがって、このケースでは、たとえ賃貸借契約に賃借人から中途解約権が明記されていたとしても、相談者がB社からの中途解約の申し出に応じて土地を明け渡す必要はありません。

ケース3. 建物所有以外の目的の借地契約の場合

【相談】当社は、C社より土地を賃借して従業員の駐車場として使用しています。ところが、このたび地主より、建物を建てるため、6カ月後に立ち退いてほしいと中途解約の申し出がありました。

それでは、このケースではどうなるでしょうか。結論を先にいえば、先の1や2のケースと異なり、この場合はC社の求めに応じて明け渡しをしなければならなくなる可能性が極めて高くなります。

借地借家法が適用となるのは、建物の賃貸借契約（ケース1）と、建物所有目的の土地の賃貸借契約（ケース2）です。ところが、本件では、土地を従業員の駐車場として利用しており、建物の所有目的ではありません。したがって、借地借家法の適用がなく、民法の原則に基づいて判断されることになります。

この点、民法では、賃貸借契約で期間を定めなかった場合は賃借人、賃借人のどちらからでもいつでも中途解約が可能です。また、期間を定めた場合でも、契約に中途解約権を定めた場合は同様に中途解約が可能です。設例では期間を定めたか否かが明確ではありませんが、中途解約権を定めていることから、賃借人からの中途解約も可能であるということになります。

なお、本件では6カ月後の立

ち退きを要請されています。民法では、土地の賃貸借契約の解約の効力は1年後に発生するとされていますが（民法第617条）、この定めは任意規定であり、当事者間でこれと異なる定めをすることは許容されています。したがって、仮に賃貸借契約において中途解約の際に6カ月後の立ち退きが明記されている場合は、これに従わなければならないかもしれません。他方、中途解約の条項に期間の定めが明記されていない場合は、民法の原則どおり1年後に立ち退けばよいということになります。

終わりに

賃貸借契約では、一般的に賃借人有利であるという認識をお持ちかと思いますが、これは借地借家法の適用がある場合です。ケース3のような場合などは、賃借人に有利とはいええず、安易に中途解約条項を定めると思わぬ形で足をすくわれることにもなりかねません。賃貸借契約の締結の際は、弁護士などの専門家に相談しながら進めるとよいでしょう。

