

啓明

FUJII LAW OFFICE MONTHLY INFORMATION



藤井正大法律事務所

□ 弁護士 藤井正大 (fm24-5-7@x.age.ne.jp)

□ 弁護士 堀大助 (hori@hey.ne.jp)

〒604-0866

京都市中京区両替町通丸太町下ル 船越デビル2F

TEL.075-255-6005 / FAX.075-255-4508

\*本書は当事務所ゆかりの方々に最近の身近な法律問題についての情報を提供するものです。

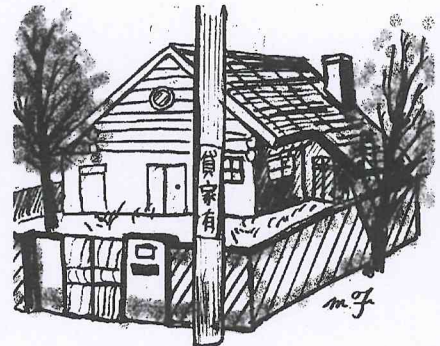
\*ご不明点などございましたらお気軽にお尋ね下さい。また、お近くに配信をご希望の方がいらっしゃいましたら、どうぞ遠慮なくお知らせください（なお、メール配信も可能です）。

No.5(H21.8.1) 実家の空き家を貸したいが、定年を迎える6年後には必ず返してもらいたい。どうすれば？

Q 【Xさん】現在会社の社宅住まいです。実家は空き家で、この家をしばらく貸して欲しいと言う人がいますが、私も6年後は定年で実家に戻るつもりです。6年後に必ず返してもらえればいいのですが、一度人に貸すと返してもらうのが非常に難かしくなるとも聞いています。何かいい手立ては？

A 通常の借家契約（建物賃貸借契約）

通常の借家契約では、たとえ賃貸借期間を限定しても、『正当な理由』がない限り、更新拒絶や解約の申し入れはできません。単に市販の建物賃貸借契約書に期間を6年と明記しても、6年後に返してもらえらるとは限りません。『借地借家法』で借家人の地位が厚く保護されているためです。



☆定期借家権制度

●もともと、『正当な理由』の存在が立退料の実務を生み出し、高額な立退料を嫌って良質の大型物件が次第に供給されなくなるなど、逆に借家人の地位の保護を徹底させることによる弊害も目立つようになってきたことから、同法が改正され、『定期借家権制度』が平成12年3月1日に施行されました。

●定期借家契約（期限に必ず返してもらえる制度）のポイント

- ・書面による契約（公正証書がベターですが、公正証書に限りません）
- ・「期間の満了により終了し、更新しない旨」を契約書に明記
- ・契約締結前に書面（契約書とは別。重要事項説明書など）を交付し、「期間満了により契約が終了し、更新がないこと」を借家人に説明すること（賃貸人の説明義務）
- ・期間満了前1年～6ヶ月前までに期間満了による終了を借家人に通知すること

★注意！

既存契約を定期借家契約に切り替える契約は無効です。定期借家契約を更に継続する場合は、従来のような更新ではなく、再契約です。家賃も新たに設定します。

(次回の話題) 最近「合同会社」という言葉をよく聞くが、それって何？  
株式会社とはどうちがう？ そのメリットは？ (H21.9.1 予定)