

『定期借家制度』

平成11年12月9日に、定期借家制度を導入する法律が成立しました。「良質な賃貸住宅等の供給の促進に関する特別措置法」という名称の法律です。これまでは、建物の賃貸借契約を締結し、賃貸借期間を定めても、期間満了により直ちに契約が終了するのではなく、正当事由が必要でした。家主側の事情と借主側の事情を考慮して正当事由は判断されますが、実際はその条件が厳しく、家主が借主に明渡しを求めるのはなかなか困難でした。

ところが、家族向けの広くて安価な民間借家の供給拡大ということで、賃貸借契約終了に正当事由を必要としない新たな契約形態が認められることになったのです。もっとも、この制度については批判も多く、その真の狙いは都心中心部での地上げの合法化、不動産開発投資の安全性と不動産の流動化、証券化を促進することであるとの意見があります。

この制度は本年3月1日から施行されますが、その概要は次のとおりです。

- ①賃貸借契約期間は、家主と借主が自由に決めることができます。1年未満でも20年以上でも可能です。
- ②更新がなく、契約期間の満了で賃貸借契約は当然終了します。
- ③契約期間満了による契約終了後、更に賃貸借契約を継続したい場合は、家主と借主との合意による再契約が必要です。合意ができなければ契約は継続しません。
- ④家賃について、その増額、減額の内容をあらかじめ決めておくことができます。借主の家賃減額請求権をあらかじめ排除することも可能です。
- ⑤200平方メートル未満の居住建物の借家の場合、転勤、療養、親族の介護、その他やむを得ない事情のない限り、借主からの契約期間中の解約申し入れは認められません。
- ⑥この定期建物賃貸借契約を締結する場合には、書面による必要があります。なお、この契約の前に、この契約の更新のないことなどを記載した書面を交付して説明することが必要です。この説明がないと契約の更新がないことの定めは無効となります。

このように、この定期借家制度は従来に比べ、家主に格段と有利になっています。

しかし、この契約ができるのは、原則としてこれからの新しい賃貸借契約についてです。また、従来の賃貸借契約更新の際に、この契約を締結することが考えられますが、居住用建物の場合は、貸主借主双方の合意によっても、当分の間この切替は認められません。また、営業用建物の場合は、双方が合意すれば切替は可能です。

この定期借家制度を家主が利用するかどうかは家賃の低額化、敷金、礼金の低額化の可能性も残っており、今後十分な検討が必要と思われます。