

プラスワン通信

建物賃貸借契約の法定更新って？

Q 貸アパートに住むAさんの更新時期が、先月過ぎてしまいました。2年間の賃貸契約でしたが、更新時期以降、2年間契約となると聞きましたが、本当でしょうか？

A アパートの賃貸借契約書に、「自動更新」の条文がなければ、従前のような2年間での更新とはならず、「期間の定めのない契約」となります。

本来契約期間は、合意した期間が経過すれば建物賃貸借契約は終了し、建物を貸主に返す必要があります。しかし、それでは、借主の住む場所がなくなってしまうため、借地借家法は、貸主が合意しない場合でも、一定の場合には契約が更新されるという「法定更新」を設けています。この法定更新を防ぐには、貸主が、期間満了6ヵ月から1年前までに契約を更新しない通知をする必要がありますが、（尚、この通知を有効とするには、貸主の正当事由が必要ですが、正当事由が認められるケースは少ないようです。）**法定更新となった場合、賃貸借契約期間は「定めのない期間」となります。**（借地借家法第26条）期間の定めが無いとは、**今後更新もないとの事**で、もちろん更新料を請求することもできません。

法定更新の場合、貸主からの解約通知はできるのか？

民法第617条【期間の定めのないときの解約の申し入れ】の一文、「建物二付テハ三ヶ月」とあり、期間の定めが無い場合、貸主からの解約申し入れ期間は、**3ヵ月**となります。但し、**貸主の正当事由が必要**となり、貸主のハードルの高さは変わりません。



「期間の定めのない契約」を、防ぐ方法はあるのか？

法定更新にならないようにする為には、常に更新時期をチェックしておく事が肝心ですが、ついつい更新時期を忘れてしまうという方は、建物賃貸借契約書に**自動更新の条項**を条文として入れておく方法があります。

◎自動更新の条文があれば、自動的に前の契約内容と同じ内容で、契約更新が成立し、法定更新・期間の定めが無い契約を、防げる事が考えられます。（園部）

株式会社プラスワン
〒101-0044
東京都千代田区鍛冶町1-9-11 石川COビル5階
TEL:03-3255-2305/FAX:03-3255-2306

お気軽にご相談ください

TEL: 03-3255-2305
Mail: info@kkplus1.com