

Vol.69

今回は **法律**相談事例
紹介

会員相談室

相談委員 **西尾 政行** (弁護士)

電話相談

受付 午前10時～11時50分
時間 午後1時～2時40分**03-3354-8520**

事前予約

面接相談・随時相談

03-5919-7157

借家契約における 法定更新と更新料支払義務

事例1

A社は、甲所有の店舗用建物を甲から賃借している。契約期間が満了する3か月前に、甲から更新料を支払うよう請求されたが、甲との間で更新料の支払について合意できないまま契約期間が経過してしまった。甲は、賃貸借契約が終了したとして、A社に対して建物を明け渡すよう求めている。A社は明渡しに応じる義務があるか。

回答

A社は甲に対して建物を明け渡す義務はない。

検討

1 法定更新

建物の賃貸借について期間の定めがある場合において、当事者が期間の満了の1年前から6か月前までの間に相手方に対して更新をしない旨の通知又は条件を変更しなければ更新をしない旨の通知（更新拒絶通知）をしなかったときは、従前の契約と同一の条件で契約を更新したものとみなされ、この場合賃貸借期間は、定めがないものとなる（借地借家法26条1項）。これを法定更新という。

更新拒絶通知をした場合であっても、建物の賃貸借の期間が満了した後建物の賃借人が使用を継続する場合において、建物の賃借人が遅滞なく異議を述べなかったときも、同様に法定更新となる（同条2項）。

本事例では、賃貸借契約の期間満了の1年前から6か月前までの間に賃借人から更新拒絶通知がなされていないので、建物賃貸借契約はすでに法定更新されており、その結果、賃貸借契約はいまだ終了していない。

したがって、甲の「賃貸借契約が終了したから建物を明け渡せ」との主張は誤っており、A社は甲に対して建物を明け渡す義務はない。

2 法定更新後の解約申入れ

前述したとおり、法定更新された借家契約は期間の定めのないものになるので、当事者から解約の意思表示がされない限りはいつまでも賃貸借契約が続くことになり、他方において、契約当事者が契約を終了させたいときは、一方当事者はいつでも相手方に解約を申し入れることができることになる。

この場合、賃借人から解約を申し入れたときは、賃貸借契約に特約のない限り、解約申入れの日から3か月を経過することにより終了する（民法617条1項2号）。

これに対し、賃借人が解約の申入れをした場合は、その解約申入れに正当事由のあることを要し、また、解約申入れから6か月経過しなければ借家契約は終了しない（借地借家法27条、28条）。これと異なる特約で賃借人に不利なものは無効である（借地借家法30条）。

また、賃借人からの解約申入れに「正当事由」があるか否かは、建物の賃借人及び賃借人（転借人を含む。）が建物の使用を必要とする事情のほか、建物の賃貸借に関する従前の経過、建物の利用状況及び建物の現況並びに建物の賃借人が建物の明渡しの条件として又は建物の明渡しと引換えに建物の賃借人に対して財産上の給付をする旨の申出をした場合におけるその申出を考慮して（借地借家法28条）、最終的には裁判所が判断することになる。

以上より、本事例において、仮に法定更新後に甲から解約申入れがあったとしても、A社はその解約申入れに正当事由が認められない限り、これに応じる必要はないということになる。

事例2

（事例1を前提として）A社が甲に対し、法定更新を理由に建物を明け渡すことはできない旨を回答した。その後、甲は、A社に対し、法定更新されたことを前提として更新料の支払を請求し、甲の指定した期限までにその支払いがなければ同契約を解除する旨を通告してきた。A社は甲に対して更新料を支払うべきか。

回答

A社に更新料支払義務が認められる場合は、甲に対して速やかに更新料を支払うべきである。

検討

1 更新料支払義務の有無

更新料については、民法及び借地借家法には何らの規定もないが、大多数の裁判例は、賃貸借当事者間に更新料支払の合意があれば、原則としてこれを有効と解している。したがって、賃借人が賃借人に対して更新料を支払う義務があるか否かは、当事者間に更新料支払に関する合意があるか否かにかかわってくる。

この点、賃貸借契約書に賃借人が更新料を支払う旨の条項があれば、更新料支払義務が認められるのが通常であろう。また、賃貸借契約書に更新料に関する明文規定がない場合でも、賃貸借契約当事者間で更新料支払について合意があると評価できるような場合、例えば、従前、何回も契約が更新され、そのたびに更新料の授受があるという場合や、当事者が更新料の額について交渉を重ねているような場合は、更新料支払の合意があると認められやすい。

他方、契約書に更新料支払についての規定がなく、かつ、当事者間のやりとりにおいても更新料の支払義務があることを前提とするやりとりがないような場合は、更新料の支払義務は否定されるであろう。

では、賃貸借契約書に更新料支払に関する規定がある場合において、契約が法定更新された場合も更新料支払義務は生じるのか。

この点、裁判例にはこれを肯定したものと否定したものがあり一定していない。これを否定した裁判例としては、当該事案における更新料の約定は、「・・・原告と被告が合意により本件賃貸借契約を更新する場合を念頭に置いて締結されたものと解するのが自然であり、約定の記載から、原告と被告が、合意更新されるか法定更新されるかにかかわらず更新の際には更新料が支払われるとの意思を有していたものとは認め難い。」と判示したものがある（東京地裁平成21年12月16日判決）。

結局のところ、法定更新の場合の更新料支払義務の有無は、賃貸借契約当事者間の意思解釈の問題であり、賃貸借契約書における更新料規定の文言の内容や、当該契約の成立の経緯、従前の当事者間のやりとり等その他の事情を勘案して個別具体的に判断されることになろう。

なお、更新料の法的性質について、最高裁判平成23年7月15日判決は、「更新料は、期間が満了し、賃貸借契約を更新する際に、賃借人と賃借人との間で授受される金員である。これがいかなる性質を有するかは、賃貸借契約成立前後

の当事者双方の事情、更新料条項が成立するに至った経緯その他諸般の事情を総合考量し、具体的事実関係に即して判断されるべきであるが（中略）、更新料は、賃料と共に賃借人の事業の収益の一部を構成するのが通常であり、その支払により賃借人は円満に物件の使用を継続することができることからすると、更新料は、一般に、賃料の補充ないし前払、賃貸借契約を継続するための対価等の趣旨を含む複合的な性質を有するものと解するのが相当である。」と判示している。

2 更新料不払いの効果

賃借人に更新料支払義務が認められるにもかかわらず、これを支払わない場合は賃借人の債務不履行となる。

契約当事者の一方に債務不履行がある場合、相手方は相当の期間を定めてその履行を催告し、その期間内に履行がないときは、相手方は契約の解除をすることができるのが原則である（民法541条）。

しかしながら、土地や建物の賃貸借契約については、それが当事者双方の信頼関係を基礎とする継続的な契約関係であることを理由に、賃借人に賃料不払その他の契約違反があっても、それが背信行為と認めるに足りない特段の事情があるときは、賃借人は契約を解除することはできないという判例理論が確立されている（最高裁判昭和39年7月28日判決、同昭和44年4月24日判決等）。

したがって、本事例においても、更新料の不払いが背信行為と認めるに足りない特段の事情があるか否かにより、賃借人の契約解除が認められるか否かが決せられることになる。

この点、更新料の不払いを理由として賃借人が建物賃貸借契約の解除を主張した事案について、更新料の金額が賃料1カ月相当の少額であることや、賃借人において更新料の支払義務があることが裁判所により明確にされた場合にはこれを支払う意思があると認められること等の事情があることから、更新料の不払いのみを理由とする解除は信義則に反し無効であるとした裁判例がある（東京地裁昭和50年9月22日判決）。

もっとも、賃借人に更新料の支払義務があるのであればこれを支払う必要があることはいくまでもないことである。また、前述したとおり、法定更新後は期間の定めのない契約となっており、賃借人は正当事由があればいつでも賃貸借契約の解約申入れをすることができること、更新料の支払義務があるにもかかわらずこれを支払っていないとの事実は、賃借人からの解約申入れに正当事由を認める方向での一要素となりうる。

したがって、本事例においても、仮に更新料の不払いのみを理由としては賃借人からの契約解除が認められないという場合であっても、賃借人としては、速やかに更新料を支払うべきであろう。

注) 内容は、平成26年4月1日現在の法令等に基づいています。

本事例紹介は、会員の業務上の諸問題解決支援の一環として掲載しています。文中の税法の解釈等見解にわたる部分は、執筆者の私見（参考意見）です。実際の申告等税法の解釈適用に当たっては、会員ご本人の責任において行ってください。