第3章　契約期間と更新・終了

1　期間

建物賃貸借契約において、契約期間を定めるかどうかは、当事者の合意のもとに決定する。したがって、賃貸借契約には「期間の定めがある契約」と「期間の定めがない契約」の２種類がある〈R05-21-ア〉。

普通建物賃貸借契約
- ❶ 期間の定めのある契約
- ❷ 期間の定めのない契約
  - ・期間の定めのない契約とする合意をした場合
  - ・１年未満の期間を定めた場合
  - ・法定更新となった場合

期間の定めのある契約について、民法（604 条１項）は、「賃貸借の存続期間は、50 年を超えることができない。契約でこれより長い期間を定めたときであっても、その期間は 50 年とする」と規定している。一方、借地借家法では、契約期間の上限規定はなく、「期間を１年未満とする建物の賃貸借は、期間の定めがない建物の賃貸借とみなす」と規定している（借地借家法 29 条）。したがって、普通建物賃貸借契約の場合、契約期間は１年以上の範囲で自由に定めることができる。

また、法定更新された借家契約も期間の定めのない契約とみなされる（借地借家法 26 条１項ただし書）。

NOTE

定期建物賃貸借契約の場合は、１年未満の契約期間も有効である（借地借家法 38 条１項後段）〈H30-12-ウ、R02-19-2〉。

定期建物賃貸借契約は、契約期間満了により契約が終了するため、「更新」という概念はなく、新たに同一物件を契約する場合には、「再契約」をすることになる。

		上限	下限
民法		50 年	なし
借地借家法	普通建物賃貸借	なし	１年（１年未満の定めは、期間の定めがないとみなされる）
	定期建物賃貸借	なし	なし

2 更新

⑴ 契約の更新とは

建物賃貸借契約の場合、契約期間が満了しても、契約を継続することができる。これを「契約の更新」という。

更新は、当事者の合意によりできるのはもちろんであるが（合意更新）、法律上当然に更新がなされる場合（法定更新）もある。

契約の更新は、期間の定めのある建物賃貸借契約でなされる。期間の定めのない契約や、期間の定めのある建物賃貸借契約でも、契約期間が１年未満の賃貸借契約は期間の定めのない賃貸借契約とみなされるため（借地借家法 29 条１項）、更新はない。定期建物賃貸借契約も更新はない。

⑵ 法定更新

ア 法定更新の方法

借地借家法では、期間を定めた建物賃貸借契約について、①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」をしなかったとき、または②「条件を変更しなければ更新をしない旨の通知」をしなかったときは、それまでの契約と同じ条件で（ただし、契約期間については定めのないものとなる）、契約を更新したものとみなされる（借地借家法 26 条１項）〈H29-20-3、H27-19-3、H30-19-4、H30-24-1〉。

POINT

法定更新されると、期間の定めがない契約となるが、期間以外の賃貸条件（家賃、使用目的等）は、従前の契約と同一となる〈H30-24-2〉。

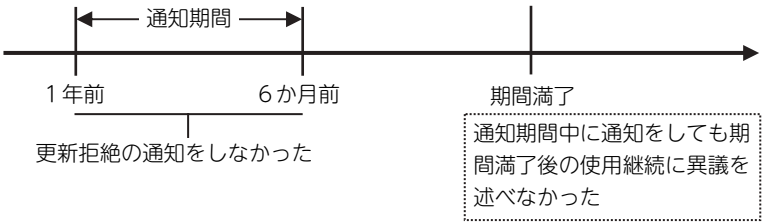
賃貸人から「更新をしない旨の通知」をする場合には、賃貸人に更新を拒否するのが正当と認められるだけの理由（「正当事由」という）が必要である（借地借家法 28 条）。

NOTE

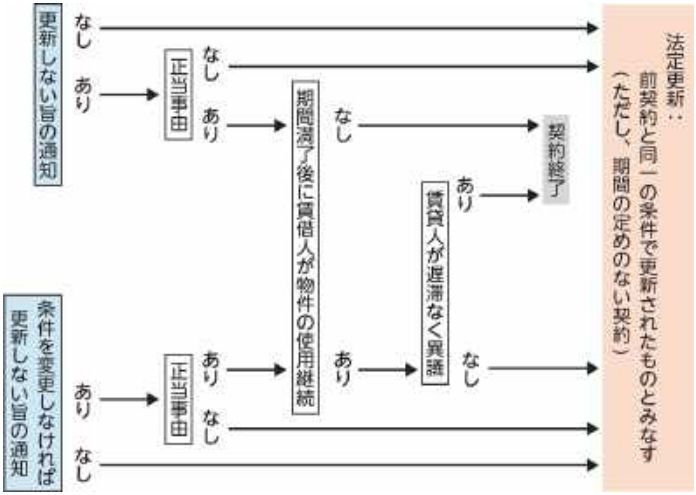
正当事由の判断は、当事者が建物の使用を必要とする事情、賃貸借に関する従前の経過、建物の利用状況、建物の現況、立退料の給付の申出等を考慮し、総合的に行う。

また、更新しない旨の通知をした場合でも、期間満了後に賃借人が建物をそのまま継続して使用し、それに対して賃貸人が遅滞なく異議を唱えなかった場合には、契約は更新されたものとみなされる（借地借家法26 条２項）〈H29-20-2、H30-19-3〉。建物の転貸借がなされている場合、建物の転借人がする建物の使用継続は、賃借人がする建物の使用継続とみなされ、転借人の使用継続に賃貸人が遅滞なく異議を述べなかったときも法定更新される（借地借家法 27 条２項、26 条３項）。

【借地借家法の法定更新】



【借地借家法の法定更新と正当事由の関係】



⑶　合意更新

賃貸借契約を合意更新する場合、特別の手続（通知期間内の通知等）は不要であり、契約期間満了までの間に当事者間で協議し、契約条件を定めて合意をすればよいとされている〈H27-19-1〉。契約締結時等に、特にあらためて合意せずとも自動的に更新される旨を約定することもある。

合意更新されれば、従前の契約関係が継続するが、契約内容を合意により変更することも可能である。

⑷　更新に関する費用

更新事務手数料は、管理業者が契約更新手続を行う場合の事務手数料と考えられる。当事者間で明確な合意があり、その額が相当であれば有効であると考えられる〈H30-24-3〉。

⑸　借地借家法の適用のない賃貸借契約

借地借家法は、賃貸借契約において賃借人を保護する目的で制定されており、借地借家法の規定により、賃借人に不利な特約を定めても、原則として無効となる（借地借家法 37 条）。

借地借家法は、以下の場合に適用される。

- 建物の所有を目的とする地上権又は土地の賃借権（借地権）
- 建物の賃貸借

例えば、平面駐車場または建物にあたらない立体駐車場であれば、建物賃貸借または建物所有目的での土地賃貸借契約とはならないため、借地借家法の適用がない。この場合、更新拒否の際には正当事由の存在は不要とされ、かつ、契約を終了させる手続も民法の規定を基準に、当事者間の合意により自由に定めることができる〈H27-21-4、H29-20-4〉。

ア　期間の定めのない契約の場合

建物所有を目的としない土地の賃貸借は、１年前に申入れをすることにより、解約することができる（民法 617 条１項１号）〈H29-13-2〉。

イ　期間の定めがある契約の場合

契約期間満了により契約は終了する。ただし、賃借人がそのまま利用を続け、それに対し、賃貸人がそのことを知っていたにもかかわらず直ちに異議を述べなかったときは、期間の定めがなく、従前と同一の契約条件により契約が更新されたものと推定される（民法 619 条１項）。