

問 26 平成 29 年度 [問 20]



賃貸借契約等

契約の更新

賃貸借契約の更新に関する次の記述のうち、最も不適切なものはどれか。

- 1 賃貸借契約書に一義的かつ具体的に記載された更新料条項は、更新料の額が賃料の額、賃貸借契約が更新される期間等に照らし高額に過ぎるなどの特段の事情がない限り、有効である。
- 2 賃貸借契約の借主が、期間満了後に建物の使用を継続する場合において、貸主が遅滞なく異議を述べなかったとしても、貸主が期間満了の1年前から6ヵ月前までの間に借主に対して更新をしない旨の通知をしていた場合には、更新拒絶に正当事由が認められる限り、賃貸借契約は期間満了により終了する。
- 3 賃貸借契約が法定更新された場合、当事者間で別途、契約期間の定めをしない限り、期間の定めのない賃貸借になる。
- 4 建物が存しない駐車場として使用する目的の土地の賃貸借契約において貸主が更新を拒絶するためには、正当事由は不要である。

■■ [正解] 2 ■■

□□ 1 ○

賃貸借契約書に一義的かつ具体的に記載された更新料特約は、更新料の額が賃料の額、賃貸借契約が更新される期間等に照らし高額に過ぎるなどの特段の事情がない限り、有効である（最判平 23.7.15）。

□□ 2 ×

期間を定めた建物賃貸借では、貸主が期間の満了の1年前から6か月前までの間に借主に対して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をしなかったときは、従前の契約と同一条件で契約を更新したものとみなし（借地借家法 26 条 1 項）、さらにそれらの通知をした場合でも、期間満了後に借主が賃貸物件をそのまま継続して使用し、それに対して貸主が遅滞なく異議を述べなかったときには、従前の契約と同一条件で契約を更新したものとみなす（同条 2 項）。そのため、期間満了後の借主の継続使用に対して貸主が異議を述べなかった場合には、上記の通知をしていても、契約は法定更新となる。

□□ 3 ○

法定更新の場合には、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るが（借地借家法 26 条 1 項本文・2 項、27 条 2 項）、期間については定めがないものとされる（借地借家法 26 条 1 項ただし書・2 項、27 条 2 項）。

□□ 4 ○

建物所有目的ではない土地の賃貸借には借地借家法は適用されず（借地借家法 1 条）、賃貸借の更新拒絶は民法の定めに従う。民法では賃貸借の期間満了における更新拒絶に正当事由は必要とされていない。