

定期借家契約の再契約 — 契約の更新とどう違いますか —

Q
質 問

私が所有している住宅を賃貸するにあたり、将来の自己使用に備え借地借家法第38条の「定期借家契約」としました。この定期満了をむかえましたが、現時点で自己使用の必要はないので契約期間を延長したいと思います。

この場合更新は認められず、再契約になると聞きました。再契約と更新はどのような違いがあるのでしょうか。

A
回 答

契約期間を延長するということは、期間の更新ということになります。定期借家契約では、契約を締結するにあたって、書面で賃貸借契約は、更新がなく、再契約をしない限り期間の満了によつて賃貸借は終了する旨の説明と、借人から借地借家法第38条2項による説明を受けた旨の書面を貰っておくのが通常です。定期借家契約は期間満了によつて終了する契約です。従つて更新ということはなく、再契約をしなければなりません。

次に、契約更新と再契約の違いはどうかと云いますと、契約更新とは賃貸借期間が満了するときに、改めて契約書を作り直すとかする訳ですが、これ

をしないでも、契約が終了したことにならず、契約は更新されます。これに対し、定期借家の場合は、再契約をしない限り契約は終了します。通常の建物賃貸借でも更新期間が来ると契約書を作り直す場合が多いでしょうから、あまり大きな違いとは云えませんが、大きな違いが出るのは保証人との関係です。保証人は賃貸人との関係で、保証契約を締結する訳ですが、この保証について最高裁は、「…期間の定めがある建物の賃貸借契約において、賃借人のために保証人が賃貸人との間で保証契約を締結した場合には、反対の趣旨をうかがわせるような特段の事情のない限り保証人が更新後の賃貸借から生ずる賃借人の債務についても保証の責めを負う趣旨で合意されたものと解するのが相当：」として賃貸人の保証人に対する滞納賃料の請求を認めています。これに対し、定期借家の場合、契約は期間満了によつて終了しますから保証契約も再契約しない限り保証人が保証責任を負担することはありません。

この他、賃貸建物に抵当権が設定された場合とか、賃借人が差しいれた保証金・敷金が差押えられた場合等では更新と再契約では相当異なつてきます。