

短期の賃貸借 客観的に一時使用を目的としていることが…

Q 質 問

私の所有家を「健康器具の新商品キャンペーンの会場」として6ヶ月間だけ貸して欲しいと話がきています。

賃料もそこそこ良いので、貸したいのですが、6ヶ月後には返して貰えるでしょうか。

A 回 答

建物の賃貸借については、借地借家法の適用を受けます。この場合、民法の賃貸借に関する契約の規定はほとんど排除されますので借地借家法上の問題から説明します。

借地借家法では一年未満の賃貸借契約は期限の定めがない契約として扱われます。そうすると、借家を明渡して貰おうと思えば、借地借家法に基づいて解約の申し入れをします。

この場合、6ヶ月を経過したときに契約は終了します。明渡しを求めするためには正当事由が必要となります。正当事由は簡単に認められるものではありませんから、明渡しを求めるのは非常に困難であると云うべきでしょう。

ところで旧借家法にもあったのですが、借地借家法では、第40条で、「この章の規定は、一時使用のために建物の賃貸借をしたことが明らかなる場合には適用しない。」としています。この一時使用のために賃貸したことが明らかなる場合とはどのような場合を云うのでしょうか。

一時使用のための建物賃貸借の例としては、一定期間内の商品の展示会場用であるとか、期間を限定した展覧会の会場のための建物の賃貸借等があげられます。しかし、こうした分類で当然一時使用のために賃貸借をしたことが明らかという訳ではありません。これも客観的な事情から判断しなければなりません。

このように一時使用のための賃貸借契約には相当厳しい制約があるとみた方が良く考えます。従って、賃貸借契約に、単に一時使用の文字を入れるだけでは充分ではないと考えます。契約書の前文等に新商品展示のためのものであること、借主もその期間内の商品展示で充分契約の目的を達成できることを当事者双方が確認した旨を記載しておいた方がより客観的であると言えるでしょう。