

相 談 事 例

ID : 04-04-008

相談タイトル

定期賃貸借契約の中途解約について

Q：ご相談内容

店舗・倉庫の定期賃貸借契約を結んでいるが、更新前の中途解約が建物老朽化を理由にできると考え定期賃貸借契約としたが、不動産業者によって扱いが違うことを言われる。建物が老朽化してきていてそれほど長い期間の貸出しはできないと考え、定期賃貸借契約としているが、建物老朽化を理由とした中途解約はできないのか。

A：回答

定期賃貸借契約は契約期間満了により更新がない事が約束された契約となり、契約期間を短い期間に定めることもできますので、基本的に貸主側での中途解約は想定されないものと考えます。普通賃貸借契約でも、契約期間中での解約や更新の拒否には、家賃の滞納等がない場合は「正当な事由」の有無が問われますので、同様な考えとなり、貸し出しているという実態から「老朽化」を根拠に契約解除を行うことはできないと考えます。可能性として言えば賃借人の方に良く説明を行い、了承を得ての契約（合意）解除になると考えます。