

「困ったなあ」

「答えます」

佐々木知子の
法律相談



佐々木知子
ささきともこ
弁護士
帝京大学法学部教授

大家から定期借家への切り替えを求められています。

借家についてのご相談です。私は地方に在住する者ですが、15年ほど前から、駅近くのビルの1階を借りて、ラーメン店を営んでいます。自宅から自転車で歩いてでも通えるので、とても助かります。チェーン店ではなくスーパも一から作るので大変な作業ですが、なじみの客も多いし、先日60歳になりましたが、体の続く限り、あと15年はやりたいと思っています。

借家契約は2年ごとに更新していて、今年が更新時期なのですが、この度大家が、ビルが老朽化してきたのでいざれ建て替えたいと思う、ついでには今年から定期借家に変えてくれないか、

賃料も月1〜2万円ほど上げさせてほしいと言ってきました。管理会社は入っていません。賃料はずっと据え置きだったので、少しくらいの増額は仕方ないと思いますが、ただ、定期借家というのが気にかかります。最近時々聞きますが、よく分からないので教えてほしいのです。大家の言うように定期借家



定期借家はおすすめできません。今の契約を更新するのがよいでしょう。

お話、よく分かりました。定期借家に絡んでは、実は同じような相談がよくあるのですよ。古くからの借地法及び借家法は、明らかに借主側に立っています。家を貸すと半永久的に出て行ってもらえないといった実情を受けて、平成4(1992)年、定期建物賃貸借などを盛り込んだ「借地借家法」ができました。

要は、これまでの借家契約の場合、大家側に、自分がそこに住む必要があるといった「正当な事由」がなければ契約更新を拒めなかったのを、定期借家契約では期間をあらかじめ定め、その満了をもって契約は終了するのです。例えば、3年間海外に赴任するので人に貸し、帰国すれば退出してもらってまた住めるといった流動的な不動産活用ができるわけです。

つまり、定期借家では、2年なり3年なりの賃貸借期間が満了すれば契約は終了し、以後は更新ではなく新たに契約を結ぶこととなります。大家がそれを拒めば当然退出せねばならず、

その際の何の保証もありません。ですから、答えとしては、定期借家への切り替えは絶対におやめなさいということになります。

つい先だって、飲食店を営む方から、大家が更新に応じず、一方的に立ち退きを求めてきて大変困っているとの相談があり、契約書を見たら、2年前に定期借家契約を結んでいたのです。脅されて仕方なかったと言っていましたが、その時にこそ弁護士に相談すべきでした。切り替えに応じなければ、今の借家権がそのまま更新されま

す。もちろん少額の賃料値上げ

に変わったら、どんな不利益があるのでしょうか？家内とも話すぐて便利だし、何より駅近だからこそ客も入るけれど、もしよそに行ったら、これまでの客は来ないし、客の入りも見込めないのは間違いがありません。このまま居続けたいのですが、それは無理なのでしょうか？