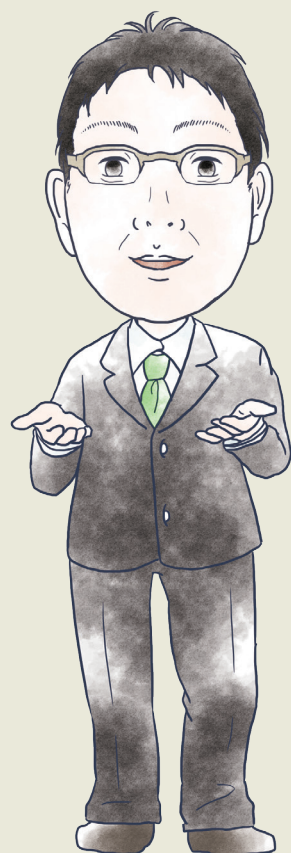


大家さん！ちょっと待って！



定期借家の終了を賃借人に主張するには通知が必要

定期借家の期間満了を賃借人に対して主張するには、原則として期間満了の1年前から6か月前までの間（通知期間）に、賃貸人から賃借人に対して、期間の満了により賃貸借が終了する旨を通知する必要があります。この通知をしないと、賃借人に対して退去を求めることはできません。

ただし、仮に通知期間内の通知を怠った場合でも、通知期間経過後に終了を通知すれば、その通知から6か月を経過した後は、賃借人に退去を求めることができます（それが上で「原則として」と書いた理由です）。

このため、本ケースでは、賃借人にすぐに退去を求めることはできません。期間満了日1か月前の連絡が終了通知と言えれば、そこから6か月後の退去を求めることができますが、そうでなければ改めて終了を通知し、6か月待つ必要が生じます。

法律上、終了通知の方式は特に定められておりませんが、通知をしたか否か、いつしたか、という争いを未然に防ぐには、内容証明郵便等の書面でしておく方がよいでしょう。

定期借家である旨の事前説明も忘れない

本ケースは定期借家の終了の場面での注意点ですが、そもそも定期借家を有効に成立させるためには、契約前に、賃借人に対し、更新がなく期間満了により終了する旨を書面で説明しておく必要があります。この説明を忘れてしまうと、定期借家であること自体が否定されてしまいますので、ご注意ください。



弁護士法人ポート法律事務所
弁護士 長田 誠司

■プロフィール

平成17年10月 弁護士登録
都内某法律事務所に勤務し、不動産関連会社の顧問先の案件を中心に担当。実務経験を積む。
平成26年4月より
弁護士法人ポート法律事務所に、不動産部門統括として参加。現在に至る。

■休日の過ごし方

最近、ゴルフ熱が再燃しています。車の運転が好きなおこともあり、ゴルフ場に向かう山道、青々としたターフが見えてきた瞬間の高揚感はありません。その日のナイスショットをイメージしつつクラブハウスへと向かいます。とはいえ、帰り道の落胆もゴルフの醍醐味の一つです。

■大家さんにひとこと

これまで、不動産仲介業者や不動産管理会社からの相談業務や、そのような会社からの紹介案件を数多く取り扱ってきました。その中で培われた知識・経験を活かして、「不動産の法律相談」サイトを立ち上げ、日々、不動産トラブルの相談、案件処理に明け暮れています。様々な角度から不動産取引を見てきた経験を活かし、皆様のお役に立ちたいと思います。ぜひお気軽にご相談ください。



弁護士法人ポート法律事務所

■所在地：〒105-0001 東京都港区虎ノ門1-1-20 虎ノ門実業会館 5階（アクセス：東京メトロ銀座線「虎ノ門」駅より徒歩1分）■連絡先：（TEL）03-3596-0050（FAX）03-3596-0051 ■業務時間 9：30～22：00 ■不動産の法律相談サイト：<http://www.realestatelaw.jp/>

弁護士法人ポート法律事務所

検索

ストッピー

大家さんや投資家さんの行動に対し「ん？！その行動大丈夫？」と思った時に「ちょっとまったあ！すどっぴ〜ッ！！」と笛を吹くウサギ？



それ合ってる？ 大家さん

今回のケース

定期借家契約で満了日の6ヶ月前の予告無しに明け渡し要求

実家を定期借家契約（3年間）で貸していました。
契約満了日の1ヶ月前に入居者に退去する日を聞くために連絡をしたところ、どうやら契約満了日を忘れていたようで…。
「何とか延ばしてくれないか？」と相談されましたが、断りました。



今回の相談者
A・F（72歳 千葉県）

