

(書 式 2 - 4 - 2)

家主が更新拒絶通知をした後，期間満了後も借家人が
建物の使用を続ける場合の家主の異議通知書

通 知 書

甲株式会社（以下「当社」といいます。）
）は，乙株式会社（以下「貴社」といいます。
。）に対し，平成〇〇年〇〇月〇〇日から平
成〇〇年〇〇月〇〇日まで，後記物件表示記
載の建物（以下「本件建物」といいます。）
を，以下の約定にて賃貸いたしておりました
が（以下「本件賃貸借契約」といいます。）
，平成〇〇年〇〇月〇〇日付内容証明郵便に
て，本件賃貸借契約を解約する旨を通知いた
しました（同郵便は，平成〇〇年〇〇月〇〇
日貴社に到達しています。）。

したがって，本件賃貸借契約は，平成〇
〇年〇〇月〇〇日の期間満了により終了いた
しました。

しかるに，貴社は，契約終了後において
も本件建物を明け渡さず，そのまま使用を継
続しております。

当社は，貴社による使用継続につき，本
通知書をもって異議を述べさせていただきます。

なお，本件建物が築３５年を経過し老朽化が進んでいること，耐震構造上の問題があり倒壊の危険があること，そのため本件建物を取り壊す必要があることは，更新拒絶の通知書（平成〇〇年〇〇月〇〇日付）で述べたとおりであります。

平成〇〇年〇〇月〇〇日

〇〇市〇〇町〇丁目〇〇番〇〇号

乙株式会社

代表取締役

Asahi Chuo
〇〇〇〇

〇〇市〇〇町〇丁目〇〇番〇〇号

甲株式会社

代表取締役

〇〇〇〇 殿



解説

たとえば、期間満了前において、相手方に更新拒絶の通知した場合であっても、建物賃借人による使用継続に対し、賃貸人が遅滞なく異議を述べなければ、従前の契約と同一条件で契約を更新したものとみなされる。この場合においても、28条による正当事由が必要である。

(借地借家法第26条)

第1項

「建物の賃貸借について期間の定めがある場合において、当事者が期間の満了の1年前から6月前までの間に相手方に対して更新をしない旨の通知又は条件を変更しなければ更新をしない旨の通知をしなかったときは、従前の契約と同一の条件で契約を更新したものとみなす。ただし、その期間は、定めがないものとする。」

第2項

「前項の通知をした場合であっても、建物の賃貸借の期間が満了した後建物の賃借人が使用を継続する場合において、建物の賃貸人が遅滞なく異議を述べなかったときも、同項と同様とする。」

(借地借家法第28条)

「建物の賃貸人による第26条第1項の通知又は建物の賃貸借の解約の申入れは、建物の賃貸人及び賃借人（転借人を含む。以下この条において同じ。）が建物の使用を必要とする事情のほか、建物の賃貸借に関する従前の経過、建物の利用状況及び建物の現況並びに建物の賃貸人が建物の明渡しの条件として又は建物の明渡しと引換えに建物の賃借人に対して財産上の給付をする旨の申出をした場合におけるその申出を考慮して、正当の事由があると認められる場合でなければ、することができない。」

正当事由の判断要素として、判例上、概ね以下のようなものが考慮されている。

I 家主側の事情

- i 使用の必要性（自己で使用するか・他者〔親族・第三者〕に使用させるか、居住のための使用なのか・営業用店舗等としての使用なのか、他に建物を所有しているか等）
- ii 取り壊し、建て替え、大修繕等

II 借家人側の事情

- i 居住の必要性

使用の必要性（居住のための使用なのか・営業用店舗等としての使用なのか、他に建物を所有しているか等）

- ii 建物の利用状況、賃貸借に関する従前の経過 Asahi Chuo

III 立退料提供の有無・金額

