

立退きによる解約合意書作成の注意点

みらい総合法律事務所 弁護士 小堀優

— より確かな不動産実務にお役立てください —

今回のご相談

当社は、マンションの一室を賃貸してありますが、その物件を事務所として利用したいと考え、借主に対して賃貸借契約の終了を打診しました。

借主がこれに同意したことから、解約合意書を作成することになりました。

この書面を作成するに当たり、注意すべき点について教えてください。

また、同様のケースで次回の更新をしないことを書面化する場合の留意点も、併せて教えてください。

【回答】

解約合意書を作成する場合には、解約したことで退去期限を明確にし、もし立退料を支払う場合は、支払い条件を慎重に検討する必要があります。

また、次回の更新をしないことを書面化する場合には、借地借家法が定める「更新拒絶の要件」により契約終了が無効とされるリスクがありますので、留意が必要です。

【解説】

1 解約合意書を作成する場合の注意点

立退きの合意が成立したことを書面化する際に、最も注意しなければならない点は、「後に借主が翻意した場合でも、合意内容を争われないようにすること」です。そのためには、以下の点について注意すると良いでしょう。

(1) 解約したことを明確にする

例えば、「貸主および借主は、令和〇年〇月〇日をもって、本件建物に関する賃貸借契約を解約することを合意する」という条項について考えてみましょう。

もし仮に、借主が後になって「合意を撤回したい」「合意を解除する」等と主張した場合、今回の相談では、すでに事務所開設の準備を進めているはずですから、貸主としては困ってしまいます。

右記の条項は未来のことを合意しただけですので、当事者が翻意するリスクは残ります。

このように、後日、借主が翻意しても合意の効力が争われないようにするためには、次のような条項にする方法が考えられます。

合意解約した。
第2条(明渡猶予)
貸主は、借主に対し、令和〇年〇月〇日(以下「退去期限」という。)までの間、本件建物の明渡しを猶予する。

このようにすれば、覚書の締結をもって、解約による賃貸借契約の終了が確定します。その後、相手方が翻意したとしても、「賃貸借契約の終了」という効果を覆滅することはできません。もちろん、退去期限までは建物の使用を認める必要がありますので、第2条で、退去期限まで明渡しを猶予するという条項を設けています。

(2) 退去期限を確定させる

実務上、借主が退去の意向を示したものの、その後、「希望する条件の転居先が見つからない」「忙しくて物件探しができない」「転居するためのお金がない」等の理由で、退去が遅延することがあります。そのため、賃貸借契約を解約するにあたっては、退去期限を明確にすることは極めて重要です。そこで、以下のような条項を定めることをお勧めします。

〔条項例〕
第1条(合意解約)
貸主および借主は、本合意書の締結をもって、本件建物に関する賃貸借契約を

〔条項例〕
第2条(明渡猶予)
貸主は、借主に対し、令和〇年〇月〇日(以下「退去期限」という。)までの間、本件建物の明渡しを猶予する。

第3条(明渡し)
借主は、退去期限までに、本件建物を明け渡す。

第4条(賃料等の支払い)
借主は、退去期限までの間、貸主に対し、賃貸借契約第〇条に定める賃料、共益費を支払う。

〔条項例〕
第5条(立退料)
貸主は、借主に対し、立退料として金〇〇万円を、次の通り分割して、借主の指定する銀行口座宛に支払う(振込手数料は貸主負担)。
①本覚書締結時に、金〇〇万円
②本件建物の明渡し後1週間以内に、残金〇〇万円
〔振込口座〕
●●銀行 ●●支店 普通預金
□座番号 ●●●●●●●●
□座名義 ●●●●●●●●

〔条項例〕
第3条(明渡し)
借主は、退去期限までに、本件建物を原状に回復して明け渡す。

〔条項例〕
第〇条(賃貸借契約終了の合意)
貸主および借主は、本件建物に関する賃貸借契約の更新を行わないことを合意し、令和〇年〇月〇日をもって、期間満了により賃貸借契約が終了することを相互に確認した。

— より確かな不動産実務にお役立てください —

また、実務上、覚書においては、「清算条項」(当事者間に債権債務がないことを確認する条項)を設けることが多いですが、これを設けると、退去を怠った場合のペナルティー(明渡遅滞の際の使用料相当損害金)が適用されない解釈も成り立ち得ます。

そのため、解約合意書においては、清算条項を設けないこともあります。

(3) 立退料の支払条件を慎重に検討する
実務上、貸主都合による解約の場合、立退料の支払いを条件にすることがあります。

(4) 原状回復について明確にする
実務上、貸主都合による解約の場合、原状回復義務を免除することがあります。

この場合でも、借主が建物の明渡しを怠るリスクを限定するために、原状回復義務を免除する条件として、期限までに建物の明渡しが行われたことを、免除の条件とする方法があります。

2 更新しないことについて書面化する際の留意点
実務上、賃貸借契約を更新しないことを合意することがありますが、書面化する際に「本件賃貸借契約は更新しない」とだけ記載することは、リスクが伴います。借地借家法第28条(建物賃貸借契約の更新拒絶等の要件)には、貸主側の更新拒絶等には「正当の事由」が必要とされており、「本件賃貸借契約は更新しない」と記載するだけでは、後日、借主からこの条文を根拠に、合意の効力を争われるリスクがあるからです。

もし、賃貸借契約の更新を行わず、期間満了で終了させることを合意したのであれば、次のように、当事者間の合意であることを明確にすることを考えるべきでしょう。

合意書においては、さまざまなリスクを想定して条項を作成する必要があります。本記事が参考になれば幸いです。

参考法令

●借地借家法第28条
(建物賃貸借契約の更新拒絶等の要件)
建物の賃貸人による第二十六条第一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。

この場合、先に立退料を全額支払ってしまつと、借主が立退料を受領した後、明渡しを怠るリスクが懸念されます。他方で、完全に後払いだと、借主が転居費用を捻出できないために、交渉が難航することもあります。

そこで、明渡しのインセンティブを確保するために、なるべく立退料は後払いにしつつ、次のように一部先払いをするような条項を設けることが考えられます。

〔条項例〕
第6条
(原状回復義務の免除)
貸主は、賃貸借契約第〇条(原状回復)にかかわらず、借主が退去期限までに本件建物の明渡しを約定通り履行したときは、本件建物の原状回復義務を免除する。

逆に、契約書通りの原状回復義務を課すのであれば、以下のように記載す