

## 7. 期間途中の解約

Q. 現在の営業所を統廃合するため、貸し主に賃貸借契約の解約を申し出たのですが、期間の満了まで解約は出来ないと云われました。契約期間はあと1年残っていますが、借り主からは期間の途中でも自由に解約はできるのでしょうか。

A. ビルの賃貸借契約書には、借り主から何ヶ月か前に申し出るか、その間の賃料を支払って中途解約出来るとの条項が定められていることが多いと思われます。しかし、賃貸期間の定めがあり、かつ中途解約の条項がない場合には、契約期間の拘束があり、借り主の都合で一方的に中途解約は出来ないことになります。賃貸借契約が当初から期間の定めのない場合や、期間満了時に法定更新（自動更新）となった場合には期間の定めのない契約となるので（借地借家法第26条1項）、借主は3ヶ月前に解約を申し出れば解約出来ます（民法第617条）。これまではすぐに次の借手が見つかるので、貸し主はこの種の約定の有無を問題にせず中途解約に応じていたと思われませんが、昨今はすぐに借手が見つからず空き室となる危険を回避するためにこのような主張が出る場合があります。結局は次のテナントを早く見つける手だてを講じてもらい、ある程度の期間の賃料負担を前提に家主との話し合いで解決すべき事案でしょう。契約期間が長期で残存期間がかなりある場合には、信義則上賃料請求権を制限すべき場合もあり得ますが、質問のような場合、家主との合意を得るか、期間満了による契約終了の方法を考えざるを得ません。