

第2 更新・解約、定期賃貸借契約

○期間の定めのない建物賃貸借契約について、賃貸人から解約申入れをしたい

私は、使用していない戸建て住宅を、期間を定めることなく知人に賃貸しています。建物は老朽化して補修をするにも限界があるので、これを機に隣地も活用して共同住宅に建て替えることにしました。知人は現状のまま居住し続けたい様子なのですが、どのような手順で、退去を求めればよいでしょうか。

実施すべき手続

期間の定めのない建物賃貸借契約を終了させるためには、賃貸人が退去を求める日の6か月前に、解約を申し入れる必要があります。解約申入れには後述の正当事由が要求されるため、正当事由の存否につき見通しを立てた上で解約申入書を作成する必要があります。

作成書類	解約申入書
作成者	建物賃貸人
送付先	建物賃借人
送付時期	退去を求める日の6か月前

解 説

1 期間の定めのない建物賃貸借契約

建物賃貸借契約は、当事者間で期間を定めていない場合のほか、契約期間を1年未満と定めた場合や（借地借家29①）、法定更新の場合にも（借地借家26①ただし書）、期間の定めのない契約とみなされます。

期間の定めのない賃貸借契約は、賃貸人が解約の申入れを行い、解約申入日から6か月を経過することによって終了します（借地借家27①）。これより短い期間を定めた場合でも、建物賃借人に不利な特約として無効となります（借地借家30）。

2 正当事由

解約申入れは、賃貸人・賃借人が自ら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立退料の申出などを考慮して、正当の事由があると認められる場合でなければ、することができません（借地借家28）。

賃借人が解約申入れを拒絶した場合には、調停・訴訟などでこの正当事由の存否が争点となります。本問の場合、建物の現況が主争点となり、建物の老朽化の度合いや、新築後の賃借人の再利用契約の有無、立退料の金額などによって正当事由の存否が判断されることとなります。

3 手続実施後の見通し

賃借人が解約に応じない場合には、調停・訴訟の中で、正当事由について協議・審理がなされることとなります。本問のように建物の高度利用を目的とした建替えが予定されている場合、立退料の金額が主争点となることが多く、不動産鑑定士による鑑定がなされることもままあります。

文 例

○解約申入書(DL)

解約申入書

〇〇〇〇は、貴殿との間で締結した下記の平成〇〇年〇〇月〇〇日付賃貸借契約（以下「本件賃貸借契約」といいます。）について、解約を申し入れます。

記

1 目的物件（以下「本建物」といいます。）

所 在：〇〇市〇〇町〇丁目〇番地

家屋番号：〇番

種 類：居宅

構 造：木造瓦葺平家建

床 面 積：〇m²

2 賃料 1か月当たり10万円を前月末日限り支払う

3 契約期間 特に定めず

貴殿もご承知のとおり、築40年を超える本建物の老朽化は著しく、耐震基準も満たしておらず、修繕によっては本建物を維持することが困難な状態です。そこで、本建物の取壊しをする必要があることから、本申入れをした次第です。

ついては、本書到達の日の翌日から6か月の経過をもって本件賃貸借契約は終了しますので（借地借家法27条1項）、同日までに退去するようご準備をお願いいたします。

なお、本建物を取り壊した後に、新たに共同住宅を建築する予定ですので、共同住宅にお住まいを希望される場合には、ご相談ください。

[作成時の留意点]

最後の段落を記入するかはケースバイケースです。賃借人が自主退去を拒むことが明らかな場合には、あらかじめ詳細に正当事由を主張することや、立退料の言及をすることによって、協議の時間短縮を図る方法も考えられます。

ケーススタディ

1 解約申入期間経過後も建物賃借人が退去しない場合

解約申入後6か月を経過した後も賃借人が建物の使用を継続している場合、賃貸人が遅滞なく異議を述べなければ、従前の契約と同一の条件（ただし、期間の定めのない契約となります。）で契約が更新されます（法定更新）（借地借家27②・26②）。

「遅滞なく」の時期は、個別具体的に判断されますが、（家屋の明渡しを度々求めていたことが諸般の事情に照らして認め得ることが前提として）期間経過後66日を経て明渡訴訟が提起された事案について、遅滞なく異議を述べたと判示した例もあります（最判昭25・5・2民集4・5・161）。

もともと、無用な争点を増やさないためにも、解約申入期間を把握して、経過後直ちに内容証明郵便等で異議を述べるのが肝要です。

○通知書

通知人は、被通知人に対し、本件賃貸借契約の解約申入書を送付し、同書は令和〇〇年9月1日に到達しました。しかしながら、被通知人は、解約申入期間を経過した令和〇〇年3月10日現在、本建物を明け渡さずに使用を継続しています。

よって、通知人は、被通知人に対し、本建物の使用継続について異議を申し述べます（借地借家法26条2項参照）。本書到達後1週間以内に明渡しをしない場合には、法的措置に移行しますのでご承知ください。

参考判例

○家屋の自然朽廃による賃貸借の終了以前に、意思表示によりこれを終了せしめる必要があり、その必要が賃借人の有する利益に比較衡量してもこれに勝る場合には、その必要をもって家屋賃貸借解約申入の正当事由となし得るものと解すべきとされた事例（最判昭35・4・26民集14・6・1091）

第2 株式会社の機関

○臨時株主総会招集通知をしたい

臨時株主総会の招集をしたいので、招集通知の発送などその手続について教えてください。

実施すべき手続

臨時株主総会を開催するときには、招集通知を送る必要があります。書面及び電磁的方法での議決権行使を認める場合は、株主総会参考書類、議決権行使書面を交付する必要があります。

作成書類	臨時株主総会招集通知
作成者	株式会社
送付先	株主
送付時期	株主総会の2週間前（公開会社）、1週間前（非公開会社）

解説

1 会社による臨時株主総会招集の通知

(1) 招集権者

一
三
九
株主総会の招集権者は取締役会設置会社の場合は取締役会（会社298④）、取締役会非設置会社では取締役（会社296③）です。臨時株主総会は、必要がある場合、いつでも招集できます（会社296②）。

(2) 通知の時期

株主総会の招集通知は、公開会社の場合は株主総会の日の2週間前（中2週間を意味します。）、非公開会社の場合は1週間前（同じく中1週間です。）までに発する必要があります（会社299①）。非公開会社かつ取締役会非設置会社が定款で1週間を下回る期間を定めた場合、その期間内です（会社299①括弧書）。ただし、書面又は電磁的方法によって議決権行使ができる旨を定めた場合は、常に2週間前の通知が必要となります（会社299①括弧書）。

(3) 通知の記載内容

株主総会の招集通知には、総会の日時・場所、総会の目的事項（議題）、書面又は電磁的方法によって議決権行使できる場合はその旨、その他法務省令で定める事項を記載する必要があります（会社299④・298①、会社規63）。

(4) 通知の方法

取締役会設置会社である場合と、書面又は電磁的方法による議決権行使を認める場合は、書面による通知が必要です（会社299②・298①三・四）。書面による議決権行使を認める場合は、通知の際に株主総会参考書類と議決権行使書面を交付する必要があります（会社301①）。電磁的方法による議決権行使を認める場合は、株主総会参考書類を交付する必要があります（会社302①）。株主の承諾を得た場合、書面に代わり電磁的方法による通知を発することができます（会社299③）。

2 株主総会資料の電子提供制度の新設について

上記の株主の承諾を得て行う電磁的方法による通知の際に、株主総会参考資料及び議決権行使書面の提供（会社301②）を電磁的方法で行うことも可能ですが、令和元年改正では株主の個別の承諾を要せずに行う株主総会参考書類等（株主総会参考書類、議決権行使書面、計算書類・事業報告・連結計算書類）の電子提供制度が創設されました（会社325の2以下）。定款で電子提供措置をとる旨を定めた場合（会社325の2）、株主総会の招集通知には、総会の日時・場所、総会の目的事項（議題）、書面又は電磁的方法によって議決権行使できる場合はその旨のほか、電子提供措置をとっている旨等を記載する必要がありますが（会社325の4②）、株主総会参考書類等を交付する必要がありません（会社325の4③）。

また、書面による通知が必要な場合には、電子提供措置は株主総会の会日の3週間前に行い（会社325の3）、2週間前に通知を発する必要があります（会社325の4①）。電子提供措置は株主総会の会日から3か月間経過するまで継続する必要があります。書

面を必要とする株主は、電子提供措置事項を記載した書面の交付を請求できます（会社325の5）。

なお、株主総会の電子提供制度に関する規定の施行日は公布日（令和元年12月11日）から3年6か月の範囲内で、政令で定める日となっています。

文 例

○臨時株主総会招集通知(DL)

臨時株主総会招集通知

当社が今般新たに〇〇事業に進出するに当たり、定款の一部を変更する必要があります。また、〇〇事業を担当する取締役を選任する必要があります。よって、下記の通り臨時株主総会を開催いたしますので、ご出席くださいますようお願い申し上げます。

- 1 日時 令和〇〇年〇〇月〇〇日
- 2 場所 〇〇県〇〇市〇〇町〇丁目〇番〇号 当社本店2階会議室
- 3 株主総会の目的事項
 - (1) 定款の一部変更の件
 - (2) 取締役選任の件

ケーススタディ

1 少数株主が株主総会を招集する場合

(1) 株主総会招集を請求できる株主

総株主の議決権の100分の3以上の議決権を6か月前から引き続き保有する株主は、取締役に対して、株主総会の目的である事項（議題）及び招集の理由を示して、株主総会の招集を請求することができます（会社297①）。議決権要件と継続保有要件は定款で引き下げることができます。また、非公開会社では継続保有要件はありません（会社297②）。

(2) 株主による株主総会の招集

株主が上記の株主総会の招集請求を行った後、遅滞なく招集の手続が行われない場合、又は、請求のあった日から8週間以内の日を株主総会の会日とする招集通知が発せられない場合は、株主総会の招集請求を行った株主は裁判所の許可を得て、株主総会の招集をすることができます(会社297④)。この場合、招集請求をした株主が株主総会の日時・場所、総会の目的である事項等を決定し(会社298①)、招集通知の発出や株主総会参考書類・議決権行使書面の交付等を行うことになります。

以下の文例は、取締役解任と後任の取締役選任を株主総会の目的とする臨時株主総会招集請求の通知です。

(3) 実施後の見通し

株主が、取締役に対して株主総会の招集を請求した場合、請求が形式的要件を満たしている場合、会社は拒否することができません。

請求が形式的要件を満たしているのに会社が招集手続を行わない場合、上記のとおり株主が裁判所の許可を得て株主総会を招集できます。株主による招集を防ぐためには、招集請求された日から8週間以内に株主総会を開催する必要があるため、請求された会社は迅速に招集の準備をし、招集通知を発する必要があります。

○株主総会招集請求書

株主総会招集請求書

通知人は、令和〇〇年〇〇月〇〇日より総株主の議決権の100分の3を上回る4万株を有する貴社の株主です。

つきましては、会社法297条1項に基づき、下記のとおり臨時株主総会を招集されるよう請求します。

なお、貴社において遅滞なく招集手続がされず、又は本請求書の到達の日から8週間以内の日を会日とする招集の通知が発せられない場合には、会社法297条4項に基づき、裁判所の許可を得て下記株主総会を招集する所存ですので、あらかじめご承知おきください。

記

1 株主総会の目的である事項

取締役〇〇〇氏の解任及びその後任として△△△△氏を取締役に選任する

件

2 提案理由

主に経理担当部門を統括している取締役〇〇〇〇氏は、会社の資金を不正に流用し、会社に損害を与えており直ちに解任すべきである。

△△△△氏はこれまでの経歴から経理に精通しかつ清廉潔白であるので、後任の取締役として適任である。

参考判例

○少数株主に対して裁判所の株主総会招集許可があるまでの間に会社が株主総会招集通知を發しても、会社が招集通知を發した株主総会が少数株主による招集請求のあった日から(旧商法237条2項後段で定められていた)6週間以内の日を会日とするものでない限り、少数株主の総会招集許可申請の利益は当然には失われぬ。また、少数株主の期待する議決がなされるかどうかは招集許可申請の当否を判断するに当たって考慮する必要がないと判断された事例(東京地決昭63・11・2判時1294・133)