

権利関係⑫ 「賃貸借・使用貸借」



1. 賃貸借とは？
2. 賃貸人と賃借人の権利義務は？
3. 賃貸借の対抗力と存続期間は？
4. 転貸・賃借権の譲渡とは？
5. 敷金とは？
6. 使用貸借とは？

1. 賃貸借契約とは、**賃料を払って**、物の**貸し借り**をする契約で、契約の**両当事者とも義務を負う双務契約**
2. 賃貸人の義務～賃貸物の修繕義務
但し、賃借人の責めに帰すべき事由で修繕が必要な場合は負わない

賃借人の義務～
 - ・賃料支払義務
 - ・賃借物に対する善管注意義務
 - ・賃借物返還時の原状回復義務
但し、自然損耗や経年変化については負わない

2. 賃借人が費用を支出した場合～

- ・必要費～直ちに請求可能
- ・有益費～契約終了時に、価値が現存していた場合は、支出した費用又は増加額のどちらかを賃貸人が選択して支払う

建物の一部滅失～賃借人の責任のよらず滅失した場合は、滅失した部分の割合に応じて賃料が減額される

賃貸物の全部滅失～契約終了

- ## 3. 賃借権の対抗力～登記(借地借家法で別規定あり)
- 賃貸借の存続期間～50年(期間の定めのない契約可)

4. 賃借権の転貸～賃借しているものを第三者にさらに貸すこと(転貸借、又貸し)

- ①賃借権を転貸するには、**賃貸人の承諾が必要**
- ②**転借人**は、転貸人に賃料支払義務を負うが、**賃貸人に対しても、転借料の範囲内で直接賃料支払義務を負う**
- ③賃借人の賃料不払い(債務不履行)による契約解除があると、転貸借も当然に終了する
- ④賃貸借契約が**合意解除**されたときは、転貸借契約は**終了しない**

賃借権の譲渡～賃借権を第三者に譲ること

5. 敷金とは、賃貸借契約の成立から、契約終了後の目的物返還までに賃貸人に生じる一切の債権を担保するために支払われる金銭

- ①未払い賃料に充当することもできるが、**賃借人側からは充当を主張できない**
- ②敷金の**返還請求権**は、建物**明渡し後に発生**
- ③賃貸借終了後、原状回復に要する費用は、敷金から控除。残ったものを賃借人に返還
- ④賃貸人が変更になった場合は、敷金に関する権利義務は、清算後、当然に新賃貸人に引き継がれる

6. 使用貸借とは～無償(ただ)でものを貸し借りすること

＊不動産の使用貸借は、借地借家法の規定は適用されない

借主が借用物を受け取るまでは貸主は契約解除可能
但し、書面による使用貸借は解除不可

＊ 賃貸借と使用貸借の比較 ＊

項目	賃貸借	使用貸借
借地借家法	適用される	適用されない
必要費	賃貸人に請求できる	借主負担(原則)
対抗力	あり	なし
修繕義務	貸主にあり	貸主になし
借主死亡	承継される(相続あり)	承継されない(相続なし)