

権利関係⑭ 「借地借家法(借家権)」



1. 借地借家法にいう借家権とは？
2. 存続期間と契約の更新・終了は？
3. 建物賃貸借の対抗要件は？
4. 造作買取請求権と居住用賃貸借権の承継他
5. 借家の転貸・建物賃貸借権の譲渡
6. 特殊な賃貸借契約とは

1. 建物の賃貸借にのみ適用される

※適用なし～明らかな一時使用、使用貸借、間貸し

2. 存続期間～最長・最短共に制限なし

※1年未満～期間の定めなし

建物賃貸借の更新

- ・定めがある場合～当事者が期間満了前1年前から6カ月前までの間に、相手方に更新拒絶の通知等をしなければ、更新したものとみなされる

賃貸人からの
更新拒絶には
正当事由必要

2. 建物賃貸借の更新・終了

・定めがない場合～賃借人からはいつでも解約の申入れができ、申入れ後3カ月で終了

賃貸人の解約の申入れには正当事由が必要。申入れ後6カ月で終了

どちらも、更新拒絶が認められた後、賃借人が使用継続していた場合は、賃貸人が遅滞なく異議を述べないと、契約は更新される(期間は定めなし、他は前契約と同一)

3. 対抗要件～賃借権の登記又は引渡し(鍵の受渡し)

4. ・造作買取請求権～認めない特約は有効

契約終了時に買取請求ができる

4. ・**居住用建物**の賃借権の承継～**認めない特約は有効**
賃借人が相続人失くして死亡した場合、内縁関係の者と同居していた場合、内縁関係者が賃借権を承継できる
但し、同居人が賃借人が死亡したことを知ったときから1カ月以内に承継しない意思表示をすれば、承継しない
- ・借賃の額と変更～借地権と同じ(「⑬借地権」参照)
5. 借家の転貸・借地権の譲渡
- ・賃貸人の承諾が必要。
 - ・承諾なく譲渡・転貸すると契約解除の理由となる
但し、背信性がない場合は、契約解除できない

5. 転貸借の終了

- ① 期間満了や解約の申入れにより賃貸借が終了する場合、当該契約を転借人に対抗するためには、賃貸人が転借人に賃貸借契約の終了を通知し、通知後6カ月経過で転貸借も終了
- ② 賃貸借契約が合意により解除された場合は、賃貸人は賃貸借の終了を転借人に対抗することはできない。ただし、合意解除に、賃借人の債務不履行があった場合は、賃貸借契約終了とともに、転貸借契約も終了する

6. 特殊な賃貸借契約

① 定期借家契約～期間の更新がなく、必ず契約が終了

- ・期間～定めなし(1年未満の契約も可能)
- ・要件～
 - 1 更新がない旨の特約を定める
 - 2 あらかじめ書面を交付して賃借人に説明
(これをしないと特約は認められない)
 - 3 契約は公正証書等の書面
 - 4 1年以上の契約の場合は、期間満了の6カ月前までに終了通知が必要。通知を忘れたら、通知後6カ月後に終了

6. 定期借家契約の続き

5 中途解約不可。居住用建物に限り、やむを得ない事情があれば、賃借人からの解約申入れ後、1カ月経過で終了

② 取壊し予定建物の期限付き賃貸借

建物を取り壊すことになるときに、賃貸借契約が終了
契約は書面でしなければならない