

第 11 章

借地借家法（借家）

出題ランク
S

続いては、建物の貸し借りの特別ルールを見ていきましょう。

借家（しゃくや） 建物を借りること、借りている建物のこと
借家契約（しゃくやけいやく） 建物の賃貸借契約のこと。

借「家」とありますが、居住用に限られず、店舗・事務所なども対象となります。
 また、借地の時と同様に、タダで貸し借りする「**使用貸借**」や「**一時使用の目的**」、
 建物の一部を使う「**間借り**」は借地借家法の適用がありません。
 その場合は、通常通り民法の賃貸借のルールが適用されます。

試験では、契約に更新があるか・ないかの違いが頻繁に出題されます。

普通建物賃貸借契約：契約の**更新がある**建物の賃貸借契約。**普通借家契約**ともいう。

- ⇒ 借り手の場合、その物件に長く住み続けたい人におススメ。
- ⇒ 貸し手の場合、長期間貸して、家賃収入を得続けたいときにおススメ。

定期建物賃貸借契約：契約の**更新がない**建物の賃貸借契約。**定期借家契約**ともいう。

- ⇒ 借り手の場合、借りる期間が決まっている場合などで、割安家賃で借りたいときにおススメ
- ⇒ 貸し手の場合、一時的に不在となる物件を有効活用したい場合におススメ。

1，2 節で普通建物賃貸借、3 節で定期建物賃貸借の具体的な内容を解説し、
 その後の章は両方に共通する事項を学習していきます。

【大事な考え方】借地借家法は賃借人に超有利。

借地の時と同様に、借家も賃借人が圧倒的に有利になるよう設計されています。

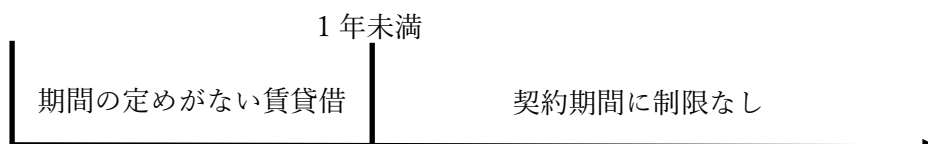
基本的に、**賃借人が不利になるような契約内容**(特約)は全て**無効**です。

1 節 普通建物賃貸借契約の存続期間

民法の賃貸借の存続期間は最大 50 年、借地の場合は最低 30 年でしたが、
借家の場合は制限がありません。

契約期間の定めを 10 年と決めたら 10 年、30 年と決めたら 30 年です。

ただし、契約期間を **1 年未満**に定めた場合、「**期間の定めがない賃貸借**」として扱われます。
 もし、期間の定めをしなかった場合は「**期間の定めがない賃貸借**」となります。



2節 普通建物賃貸借契約の更新と終了

存続期間に「定めがある賃貸借」と「定めがない賃貸借」で取り扱いが異なります。

1 期間の定めがある賃貸借

期間の定めがある場合とは、

「契約期間は20〇〇年〇月〇日～20□□年□月□日とする」と、具体的な期限がある契約です。契約ですから、原則として、期間中の中途解約はできません。

賃借人から中途解約できる旨を契約書に定めていれば、賃借人は中途解約できます。一方、賃貸人から中途解約できる旨を契約書に定めたとしても、賃借人に不利ですから無効です。

期間の定めがあるときの更新をする場合は次の通りです。

【期間の定めがあるときの更新】

原則：自動的に更新

更新しない場合：当事者が期間満了の1年前から6か月前まで、相手方に更新をしない旨を通知

・賃貸人から更新しない旨の通知・・・「正当事由」が必要。

・賃借人から更新しない旨の通知・・・「正当事由」は不要。

基本的に、「更新をしません(更新拒絶)」という意味を相手方に伝えないと契約は続行となります。

次の場合、契約を更新したものと「みなされる」ケースです。

○「更新しない旨」を相手方に通知しなかった場合。（法定更新）

○賃貸人の方から更新しない旨の通知をしたにもかかわらず、期間満了後も賃借人が使用を継続しており、賃貸人がそれに対して遅滞なく異議を述べない場合

なお、契約が更新された場合、従前の契約と同一条件で契約を更新したものとみなされ、特約をしない限り、期間の定めがない賃貸借となります。（よくでる）

2 期間の定めがない賃貸借

契約の期間に定めがないということは、いつまで経っても契約が終了しないということです。

逆に、当事者が解約の申入れをすることで契約が終了します。

【期間の定めがない場合の解約申入れ】

賃貸人から申入れ・・・申し入れ日から6か月後に契約終了（正当事由が必要）

賃借人から申入れ・・・申し入れ日から3か月後に契約終了（正当事由は不要）

※期間の定めがない以上、「更新」という概念はありません。

次の場合、解約の申入れがあっても、契約が更新したものとみなされます。

○解約の申入れから6か月後に、賃借人が使用を継続しており、賃貸人がそれに対して遅滞なく異議を述べなかった場合。

3節 定期建物賃貸借

1 定期建物賃貸借

「期間が満了したら更新はしないよ」とする建物の賃貸借契約です。

定期建物賃貸借は、1 年未満の契約期間でも「期間の定めのない賃貸借」とみなされません。契約期間を 6 か月とした場合は、6 か月で契約が終了するということです。

① 契約の方法

公正証書を含む書面または電磁的記録で行います。（口頭ではダメ）

公正証書である必要はないが、書面・電磁的記録で残してねという意味合いです。

また、定期建物賃貸借の契約をする場合、賃貸人は「更新がなく期間満了で終了する」旨の書面を契約前に賃借人に交付して、その内容を説明しなければなりません。

この書面は、契約書とは別個独立に交付しなければなりません。（めちゃくちゃよく出る）

もし、賃貸人が交付・説明をしなかった場合、「契約の更新がないこととする」の定めは無効です。つまり、「更新のある契約」になるということです。契約自体が無効になるわけではありません。

② 契約の終了通知

存続期間が 1 年以上の場合、賃貸人は賃借人に対して期間満了の 1 年前から 6 か月前までに、「期間満了により契約が終了します」と通知しなければなりません。

また、1 年前から 6 か月前までに、賃貸人が通知をするのを忘れてしまった場合でも、その後、賃貸人が通知をした日から 6 か月を経過すれば、賃借人に賃貸借の終了を対抗できます。つまり、通知をしないと、賃貸人は「契約終了だよ」と賃借人に主張できないということです。

定期借家契約の場合も、原則として賃貸人・賃借人ともに中途解約の申し入れはできませんが、居住用で床面積が 200 m²未満の建物の賃貸借の場合、転勤等のやむを得ない事情により、賃借人が建物を自己の生活の本拠として使用することが困難になった場合、賃借人は解約の申し入れをすることができます。この申し入れから 1 か月後に契約は終了します。これは賃借人に認められたルールであって、賃貸人はこのような申し入れをすることができません。

【コラム】 定期建物賃貸借の活用例

あなたが、1 ルームのオーナーだったとしましょう。

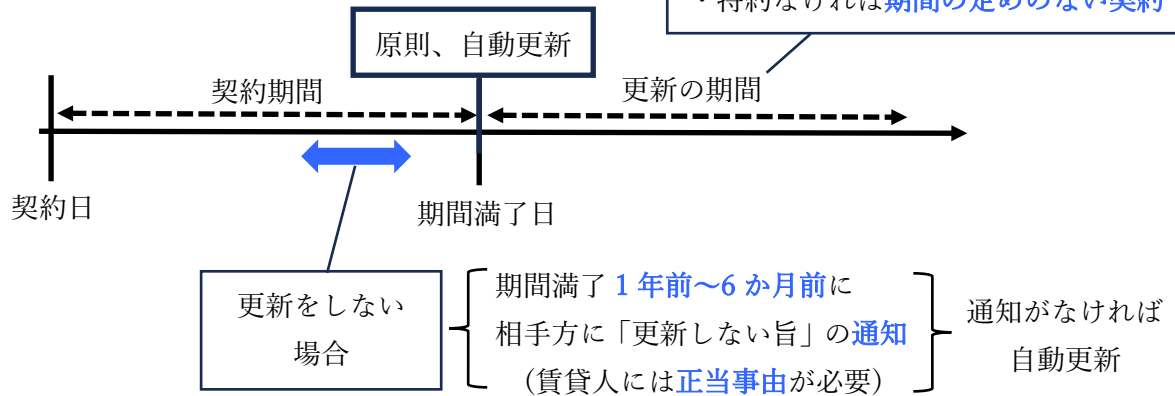
あなたは部屋のリフォームを考えていましたが、リフォーム業者の都合で 4 か月程工事ができないとなったとします。4 か月間この部屋を空っぽにしておくのはもったいないですから、安い家賃でもいいから 4 か月間、部屋を借りてくれる人を探してほしいと近所の不動産屋にお願いしに行きます。丁度、短期の出稼ぎに来ていた学生が部屋を探していたので、マッチングすることができました。更新のない契約の方が都合がいい人は結構沢山いるものです。

2 普通建物賃貸借と定期建物賃貸借のまとめ

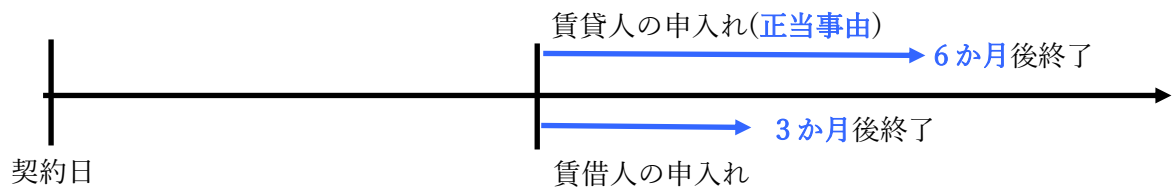
普通建物賃貸借契約と定期建物賃貸借契約の違いは、試験で頻繁に出題されますので、その違いを次の図で確認しておきましょう。

【図で記憶】普通建物賃貸借・定期建物賃貸借の違い

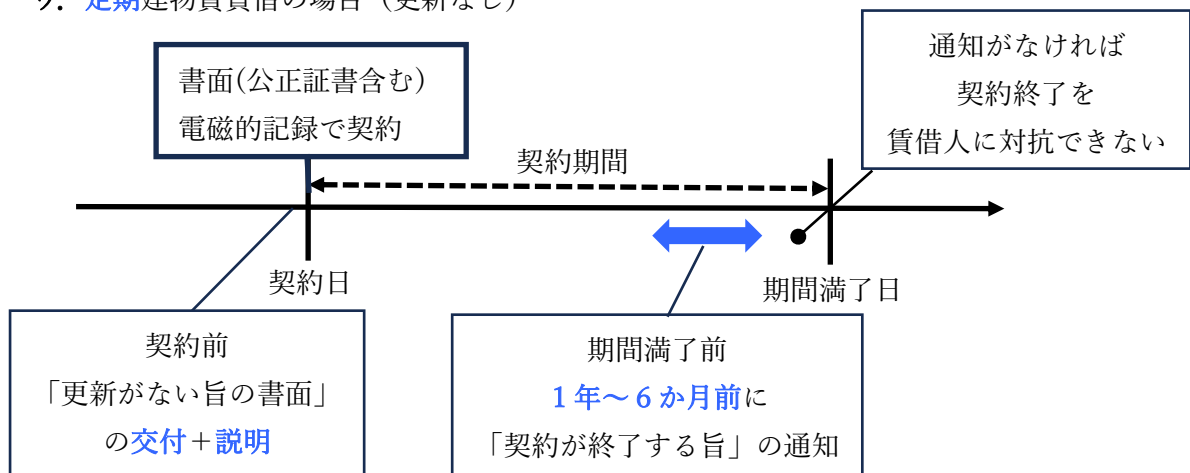
ア. 普通建物賃貸借の場合（期間の定めあり）



イ. 普通建物賃貸借の場合（期間の定めなし）



ウ. 定期建物賃貸借の場合（更新なし）



4節 建物の賃借権の対抗力

民法の賃貸借で、事前に解説をしますから、ここでの解説は割愛します。
絶対に覚えておくべきことは次のことです。

【建物の賃借権の対抗要件】再掲

「[建物の賃借権の登記](#)」または「[建物の引渡し](#)」

5節 借賃の増減額請求

借賃(しゃくちん) 賃借人が払うべき家賃・賃料のこと

借賃が「土地価格の変動」などが原因で、近隣の建物の家賃と比較し**不相当**となった場合、
賃貸人・賃借人は**将来に向かって**家賃の増額または減額を請求できます。

賃貸人の場合は家賃をなるべく上げたいでしょうし、賃借人は家賃を下げたいでしょう。
そんな時に家賃の変更を相手に要求できます。その後は当事者の話し合いで家賃を決めます。

契約をする段階で、増減額請求についての取り決めを特約として付けることもできますが、
普通・定期でその特約が有効・無効になる場合があります。

【借賃の増・減額をしない旨の特約】

普通建物賃貸借 一定期間、借賃を増額しない旨の特約・・・有効
一定期間、借賃を減額しない旨の特約・・・**無効**（賃借人に不利だから）

定期建物賃貸借 一定期間、借賃を増額しない旨の特約・・・有効
一定期間、借賃を減額しない旨の特約・・・**有効**

「一定期間、借賃を**増額しない旨**」とは「当分の間は、近隣家賃と比較して、家賃を値上げすることが妥当なのだが、それでも**ウチの賃料を上げることはない**」と特約を結ぶことです。
これは賃借人からしたら、ありがたい話なので、普通・定期問わず有効となります。

一方、「一定期間、借賃を**減額しない旨**」とは、「当分の間は、近隣家賃と比較して、家賃を値下げすることが妥当なのだが、それでも**ウチの賃料を下げることはない**」と特約を結ぶことです。
減額できるはずなのに減額しないということで、賃借人に不利に働きますから、
この特約は**無効**となります。

【大事な考え方】定期建物賃貸借で「借賃を減額しない旨の特約」はなんで有効？

定期建物賃貸借は更新がなく、賃貸人が割安家賃で提供していることが多いので、
「借賃を下げません」と特約を決めても、せめてそれくらいは許容しようとなり、このような特約は**有効**になります。期間中の家賃を前払いで一括払いする契約もあるくらいです。

（3）期間満了 or 解約申入れの場合

この場合、賃貸人 A は転借人 C を、**直ちに追い出すことはできません**。

借地借家法では①、②の 2 つの保護を転借人 C に与えました。

①賃貸人 A が転借人 C に「AB の賃貸借契約は終了しました」と**通知**し、
その **6 か月後**に BC の転貸借契約が終了する。

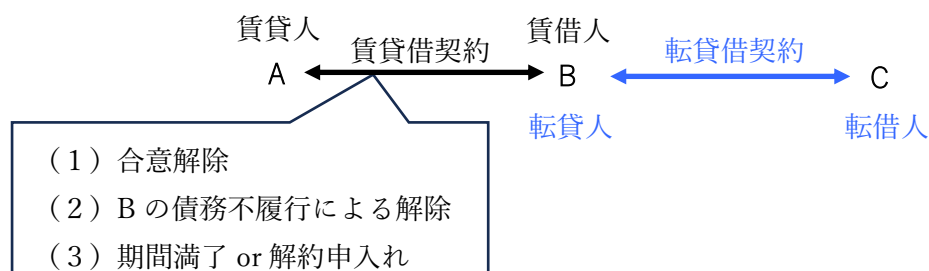
つまり、賃貸人 A は直ちに C を追い出すことはできないということです。

通知後 6 か月間の猶予は、C が**引越しをするための猶予**ということになります。

②転借人 C が**建物の使用を継続**し、賃貸人 A がそれに対して**遅滞なく異議を述べない限り**、
AB の賃貸借契約は更新される。

転貸借で、実際に建物を使っているのは C です。C の建物使用は B の建物使用とみなされ、
AB の契約は更新となります。よって、C は建物を継続して使用できることになります。

【図で記憶】転貸借と賃貸借の関係



賃貸人 A は転借人 C に対して・・・

- （1）甲建物の明け渡し請求ができない
- （2）甲建物の明け渡し請求ができる
- （3）AB 間の契約が終了した旨の通知⇒6 か月後に BC 契約が終了

7 節 造作買取請求権

造作（ぞうさく） 建物内部の部材や設備のこと 例：畳やエアコンなど

賃借の目的物に、**賃貸人の同意**を得て賃借人が造作を取り付けた場合、

契約終了時に、賃借人は賃貸人に対して「造作を時価で買い取ってください」と請求できます。

この、賃借人が請求できる権利のことを造作買取請求権といいます。

一方、「**造作買取請求権を認めない**」という**特約も有効**です。（普通借家・定期借家問わず）

ただし、賃借人が**債務不履行**によって契約を解除された場合は、

そんな賃借人を保護する必要はないので**造作買取請求はできない**ことになります。