

第9章 賃貸借

出題ランク
S

まず、この章で「貸し借り」に関する一般的な原則を学び、次章の「借地借家法」で、不動産に特化した貸し借りのルールを学びます。

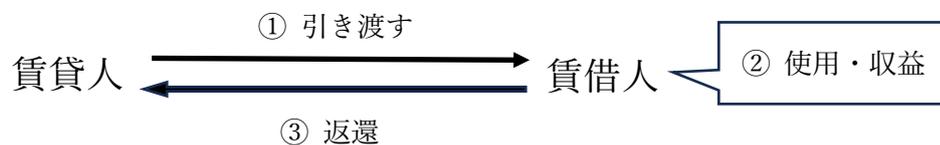
賃貸借と借地借家法は、実務でも非常に重要です。不動産の賃貸借は売買よりも、日々行われる取引数が多いからです。

試験でも、この2分野からは毎年2題、3題出題されます。実務でもよく使うのだから、貸し借りの必要最低限のルールは押さえておけよという、出題者の強い意図を感じます。

1節 0章のおさらい

賃貸借契約

貸し手が「あるモノの使用および収益を相手方にさせて」、借り手が「対価に賃料をはらい、使い終わったら返す」という契約です。



もちろん、レンタルビデオ、レンタル漫画などの動産を目的とする賃貸借もありますが、試験では「不動産の賃貸借」しか出ません。部屋の貸し借りをイメージして学習しましょう。

賃貸借契約をすれば、当事者は債権債務の関係に縛られます。賃貸借の債権債務の関係とはどういったものなのでしょうか。

貸し手の義務 「相手に部屋を使わせる義務」

借り手の義務 「家賃を支払う義務」、「部屋を元通りにして返す義務」

貸し手の権利 「家賃を払ってね」、「部屋を元通りにして返してね」と請求できる権利

借り手の権利 「部屋を使わせてください」と請求できる権利（**賃借権**）

特に「**借り手の権利＝債権**」のことを「**賃借権**」といいます。

「**賃料を払って、借りた部屋を使用できる権利**」と覚えておきましょう。

2節 賃貸借の債権・債務の関係

賃貸借の債権・債務の関係をより具体的に見ていきます。

1 賃貸人の義務

賃貸人の義務は、先ほども出てきましたが、**賃借人に部屋を使用・収益「させる」義務**です。賃借人がちゃんとした生活が送れるように部屋を維持管理しなければいけないという義務です。

まずは以下の語句を抑えましょう。

必要費（ひつようひ） 必要な修繕にかかる費用

有益費（ゆうえきひ） 部屋の価値を増加させるためにかかる費用

雨漏りが発生した、突然トイレの水が流れなくなったなどの場合、賃貸人は「**必要な修繕**」をして、部屋をちゃんと住めるような状態にしなければいけません。この部屋の維持管理に係る必要経費を「**必要費**」といいます。

賃貸人が部屋の維持管理に必要な行為をする場合、それは賃貸人の義務ですから、**賃借人はこれを拒むことができません**。

一方、賃借人がありえない量のトイレットペーパーをトイレに流して水詰まりを引き起こしたとき、水詰まりの原因は賃借人にありますから、このような時まで賃貸人に修繕する義務はありません。

先に言葉の意味を確認しておきます。

帰責事由（きせきじゆう） 責めに帰すべき事由。責められるべき理由・落ち度
「帰責事由のある〇〇＝〇〇が**原因で**＝〇〇の**せいで**」と読み替えましょう。

以上、「誰に必要な修繕の義務があるか」＝「必要費を払うのは誰か」は次のように考えましょう。

【必要費を払う人】

原則：**賃貸人**（賃貸借契約の義務）

例外：**賃借人**（賃借人に**帰責事由あり**）

例外の例外：賃借人に帰責事由がなくとも、**賃借人が代わりに修繕できる時**

- ① 「賃貸人に**修繕が必要だと通知**」または、「賃貸人が**その旨を知った**」にもかかわらず賃貸人が**相当期間内に必要な修繕をしない**とき
- ② **急迫の事情**があるとき

一方、トイレが劣化してきたので、ついでにウォシュレット付きの新品に代えようなどした場合はどうでしょうか。これは「生活を維持するのに必要な修繕」とは言えません。

あくまで「**今の暮らしをより良いものにしたい**」というものです。

この時にかかる費用を「**有益費**」といいます。「部屋の価値を増加させるためにかかる費用」です。

2 賃借人の義務

賃借人の義務は「賃料を支払う義務」です。部屋の使用・収益の対価として賃料を払います。民法において、賃料の支払い時期は月末払い(後払い)が原則となっています。

【コラム】 家賃の前払い・後払い

例えば、4月1日～4月30日の家賃を払う場合、

前払い：前月の3月〇日に払うこと 後払い(月末払い)：当月4月〇日に払うこと

具体的な日付は、各々の契約で異なります。民法では当事者間の合意を排除しませんから、当事者が前払いでOKと契約すれば問題なしです。賃貸借の実務ではほとんどが前払いです

もし、部屋の一部が滅失等で使用できなくなった場合、

賃借人に帰責事由がなければ、賃料は使用できなくなった部分の割合に応じて減額されます。

例えば、落雷の影響で火災が起き、家が燃えてしまった場合。

借主に落度は全くないので、賃料は減額されます。この際、賃料は当然に減額されるので賃借人からの請求は不要です。しかし、落雷による火災などで継続して住み続けることが困難などの契約の目的を達成することができない場合、賃借人は契約の解除をすることもできます。

賃借人の、他の義務である①原状回復義務、②収去の義務を見ていきます。

①原状回復義務(げんじょうかいふくぎむ)

賃貸借は「賃借人に部屋を元通りにして返す」ことを前提として契約するわけですから、

「借りた部屋そのものを返す」という義務が賃借人にはあります。

このときの賃借人の「元通りにする」という義務のことを「原状回復義務」といいます。

賃借人が原状回復義務を負う場合、負わない場合を確認してください。

○賃借人が原状回復義務を負わない場合。

⇒通常の使用で生じた損耗(そんもう)、経年劣化(けいねんれっか)

例：日照による壁の日焼け、テレビ・冷蔵庫の背面の壁の焼けなど

○賃借人が原状回復義務を負う場合

⇒賃借人の責めに帰すべき事由で生じた損耗、経年劣化

例：タバコのヤニ、結露を放置して発生したカビ、ペットによるキズなど

②収去の義務(しゅうきょのぎむ)

賃借人が、賃借物を受け取った後、これに附属させたものがある場合、

賃貸借契約が終了したときは、その付属させたものを収去する義務を負います。

○賃借人が収去の義務を負う場合

⇒賃借物からの取り外しが容易なもの。

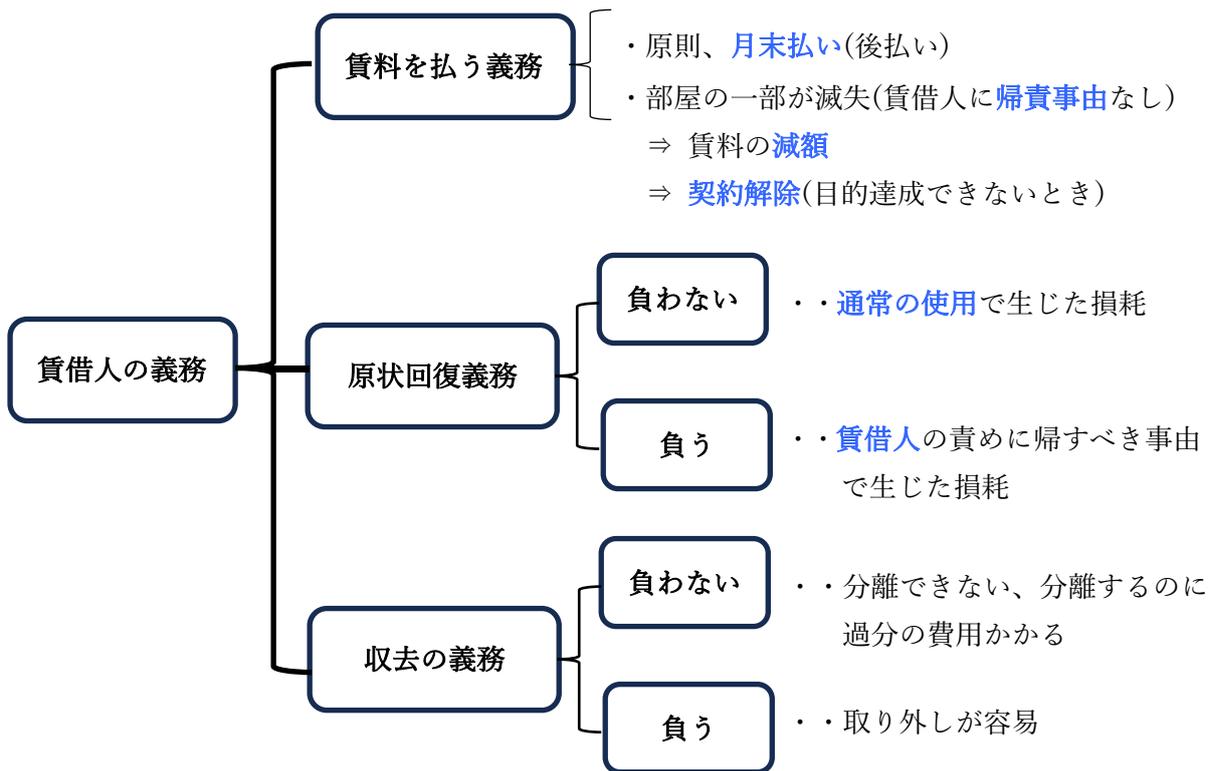
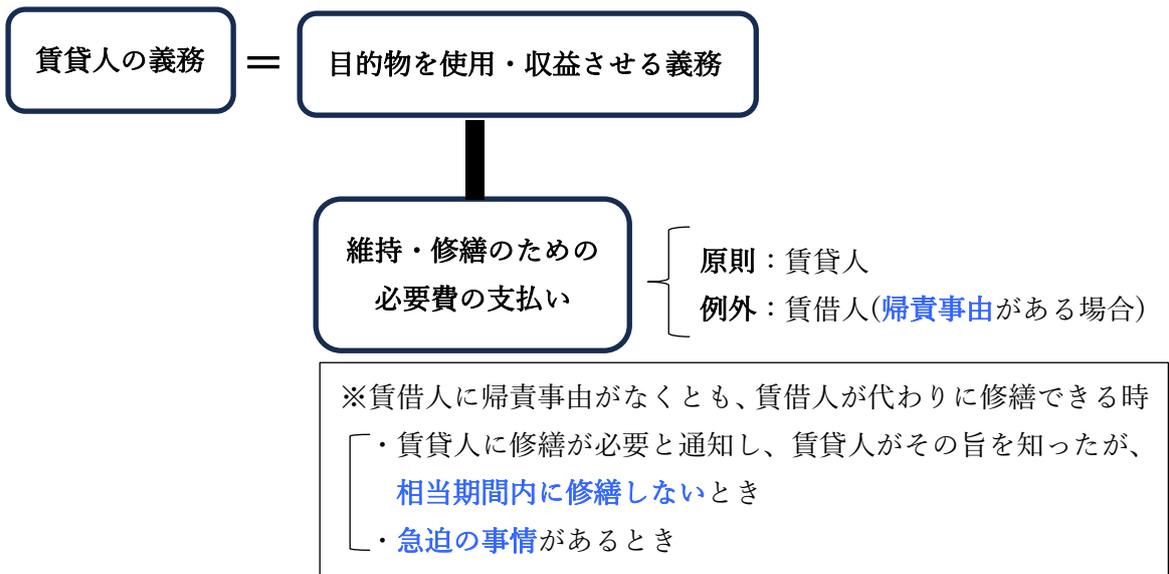
例：賃借人が照明・ウォシュレットなどをとりつけた

○賃借人が収去の義務を負わない場合

⇒賃借物から分離することができない、分離するのに過分の費用がかかる場合

例：賃借人が壁紙、床暖房をつけた

【図で記憶】 賃貸人・賃借人の義務



3 賃貸人のその他の権利

試験対策上、押さえておくべきは賃借人に対する損害賠償請求権です。

賃借人が「契約の本旨に反する使用・収益」をし、それによって生じた損害の賠償は、賃貸人が部屋の返還を受けた時から1年以内に賃借人に請求しなければなりません。

また、貸主が返還を受けた時から1年を経過するまでの間、損害賠償請求権について、消滅時効は完成しません。

賃貸人は部屋を返してもらうまで、

賃借人が、その部屋をどのように使ったか基本的に把握することができません。

よって、部屋の返還を受けて、その中を見てから「契約の本旨に合っているか・反しているか」を判断し、反していたら1年以内に損害賠償できるよという流れになります。

4 賃借人のその他の権利

試験対策で押さえておくべきは、必要費・有益費の償還請求権です。

賃借人の償還請求権とは、「かかった費用を払ってください」と賃貸人に請求する権利です。

必要費は、部屋を維持管理するためにかかる費用なので、原則、賃貸人が支払いますが、賃借人が代わりに必要費を出した場合は、賃貸人に対し直ちに全額請求できます。

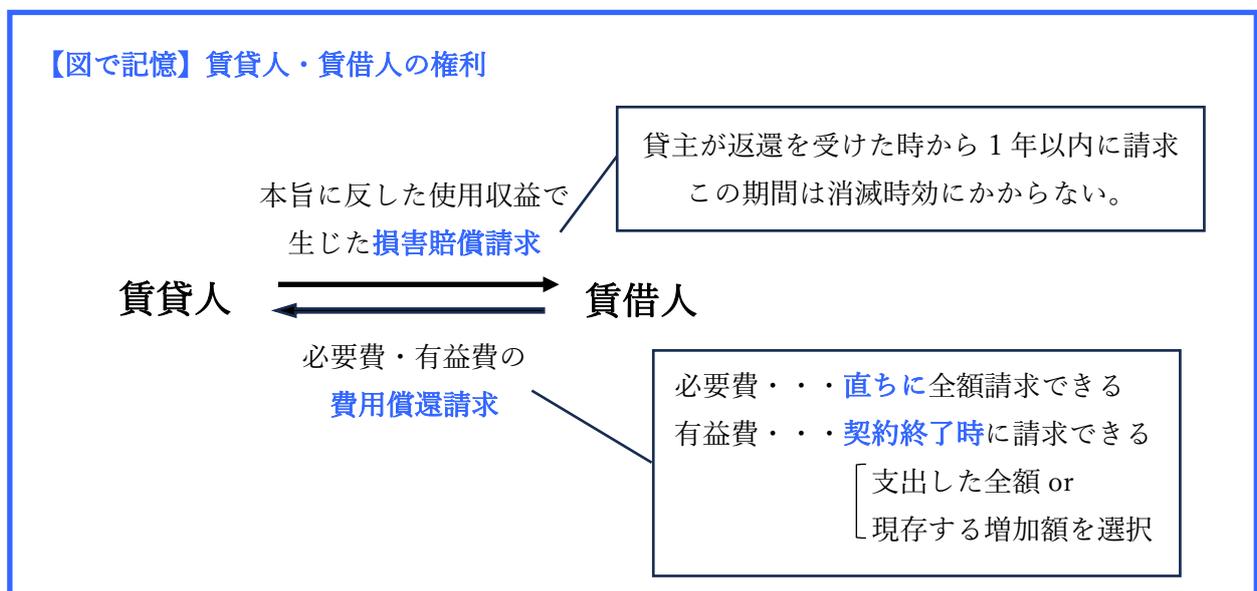
一方、有益費は部屋での暮らしをグレードアップするために使う費用です。

こちらは必要費と違って、賃貸人に直ちに全額請求はできません。

賃貸借契約の終了時に、賃借人が支出した全額 or 現存する増加額を賃貸人が選んで賃借人に返すという決まりになっています。

賃借人が支出した費用は、

賃貸人が部屋の返還を受けたときから1年以内に賃貸人に対して請求しなければなりません。



3節 「転貸」・「賃借権の譲渡」とは

1 転貸とは

ここでは、語句の意味を正確に理解しましょう。

事例1

AはBに月10万で甲部屋を貸した。Bはさらに月12万で甲部屋をCに貸した。



転貸 (てんたい)	借りたものをさらに貸す行為。又貸し(またがし)ともいう。
転貸人 (てんたいにん)	借りたものをさらに貸している人。
転借人 (てんしゃくにん)	借りたものをさらに借りている人。
転借料 (てんしゃくりょう)	転貸借契約で、転借人が支払う賃料のこと。

転貸借の事例問題は、誰が「賃借人・貸貸人」で「転貸人・転借人」なのかを図を書いて正確に把握するようにして下さい。

BCが転貸借契約を結んだときでも、元のABの賃貸借契約は変化なく継続しています。

よって賃借人Bは貸貸人Aに月10万の賃借料を、

転借人Cは転貸人Bに月12万の転借料を払わなければいけません。

AはABの賃貸借契約に基づいてBに対して賃料を請求できる権利があります。

もしBが賃料を支払わなかった場合、Aは何ができるでしょうか。

貸貸人Aの承諾を得て賃借物の転貸をしたときは、転借人Cは貸貸人Aに対して、

直接に義務を負います。事例でいうと、貸貸人Aは転借人Cに対して**直接賃料の請求**ができます。

この場合、Aが請求できる賃料はABの賃貸借の月10万、BCの転貸借の月12万の**低い金額**が限度額になります。事例では月10万が、AがCに直接請求できる金額の上限です。

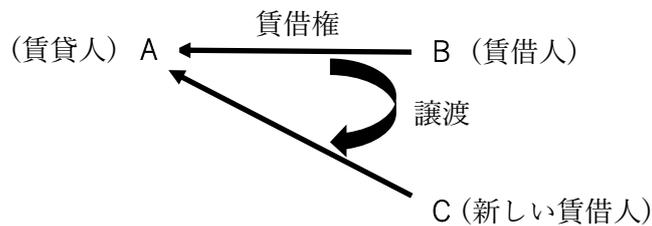
また、転借人Cは、支払期前にBに転借料を払ったといっても、

そのことを貸貸人に対抗できず、貸貸人の請求に応じなければなりません。

2 賃貸権の譲渡とは

事例 2

A は B に甲部屋を貸した。B は甲部屋の賃貸権を C に譲渡した。



賃貸権とは「賃料を払って借りた部屋を使用できる権利」、つまり賃借人の権利です。

賃借人 B がその権利を C に譲渡したということは、

AB の賃貸借契約は終了し、新たに AC の賃貸借契約が発生するということです。

その結果、A は B に対して賃料を請求できなくなります。

逆に、賃料を請求できるのは賃貸権の譲受人である C(新しい賃借人)となります。

3 賃貸人の承諾

「賃貸権の譲渡」、「転貸」いずれの場合も、A が貸している部屋に住む人が B から C に代わります。

賃貸人 A にとって「誰がそこに住むのか」は最大の関心ごとです。

なので、賃貸権の譲渡、転貸は賃貸人の承諾がなければしてはいけません。

よって、A が「C さんなら甲部屋に住んでいいよ」と OK しなければ、譲渡・転貸はできません。

【大事な考え方】 賃貸人の関心ごと

- ・部屋を使う人に、ちゃんと支払い能力があるか
- ・家族構成はどうなっているか
- ・ちゃんと保証人をつけてもらえるか などなど

もし、賃貸人 A に無断で賃借人 B が転貸・賃貸権の譲渡をした場合、

賃貸人 A は AB 賃貸借契約を解除できます。

【大事な考え方】 賃貸借契約はカンタンに契約解除できない

不動産の賃貸借は基本的に長期契約です。長期の契約がゆえに

賃借人 B がちょっとへまただけでは、賃貸人 A は B を追い出すことができません。

賃貸人 A が賃貸借契約を解除できるのは、

賃貸人 A に対して「信頼関係を破壊」するような賃借人 B の背信的行為があった場合です。

【例：無断で転貸して、転貸料を賃料の 3 倍で転借人に請求していた】

※判例では「賃貸人に対する背信的行為と認めるに足りない特段の事情がある場合」は、

契約が解除できない、となっています(ホント、読みにくい日本語ですね(笑))

4節 賃貸借と転貸借の関係

賃貸借契約に何か起こった時に、転貸借契約はどうなってしまうのかを考えていきます。

事例3

Aが甲建物をBに貸した。BはAの承諾を得てCに甲建物を転貸した。

次の場合、賃貸人Aは転借人Cに「甲建物を明け渡せ」と主張できるか。

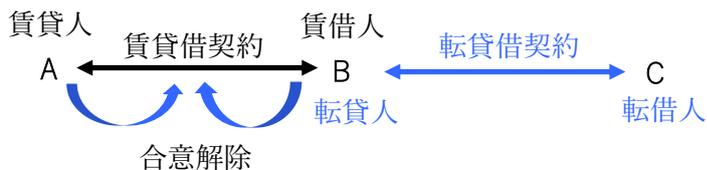
(1) ABの賃貸借契約が合意解除した場合

(2) ABの賃貸借契約がBの債務不履行によって解除された場合



(1)

合意解除 (ごうい かいじょ) 契約を当事者双方の合意によって解除すること。



AとBは契約をした以上、それは守らねばなりません。

契約期間中は、AはBに部屋を貸す義務、BはAに家賃を払う義務を全うしなければいけません。

しかし、借り手の転勤などでやむなく引越しをしなければならない場合があります。

こういう場合、当事者を契約で縛り続けるのも酷なので、契約を解除することができます。

「解約するときはその○か月前に賃貸人に予告してください」など聞いたことがあると思います。これが合意解除の申出というやつです。これで賃貸人がOKであれば合意解除でき、契約期間内でも契約は終了することになります。

この賃貸借契約の合意解除があった際、転貸借契約はどうなるのでしょうか。

賃貸人Aは転借人Cに対し

「賃貸借契約が**合意解除**になったから、甲建物を明け渡してくれ」と言えるのでしょうか。

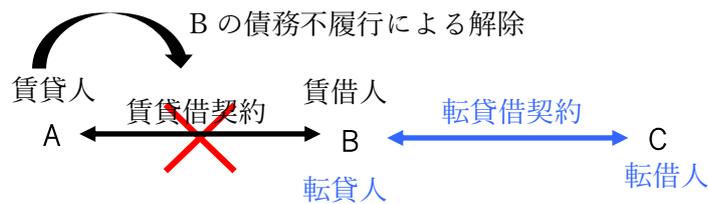
結論、賃貸人Aは転借人Cに「甲建物を明け渡せ」と請求できません。言い換えると、

賃貸人Aは転借人Cに対して**賃貸借契約の終了を対抗できない**ということです。

Cとしては適法に転貸借契約を結んでいるわけであって、ある意味AとBの都合だけで追い出すことができるようになってしまうと、Cがあまりに酷だからです。

(2)

一方、Bが家賃を払わないなど**債務不履行**によって、契約解除となった場合はどうでしょうか。



この場合、AはCに「**建物を明け渡せ**」と請求できます。言い換えると、賃貸人Aは、転借人Cに対し**賃貸借契約の終了を対抗できる**ということです。

(1)との違いは、賃借人Bに**落ち度**があるということです。

Bの債務不履行が理由で、AB契約がおジャンになってしまったので、その契約を土台にしているBC契約もおジャンになるということです。

結果、AからしたらCは甲建物の不法占拠者扱いになります。

だからAはCに「出ていけ」と言えるわけです。

(2)において、BCの転貸借契約が終了となるタイミングは、

賃貸人Aが**転借人Cに「甲建物を明け渡せ」と請求した時**になります。

(ABの契約解除と同時ではありません)

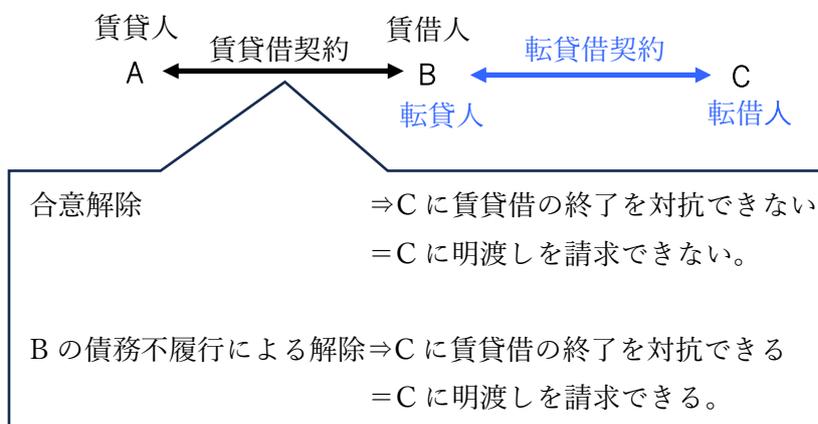
【大事な考え方】 契約解除をする前のお約束

後章の「債務不履行」で学習しますが、債務不履行を理由に契約解除するためには、前提として、AがBに対して「未納家賃を払え」と**催告**し、賃料を支払う機会を与えなければなりません。

この催告に対してBが何もしなかったとき、Aは契約解除ができます。

このとき、賃貸人Aは転借人Cに対して**賃料を代わりに払う機会を与える必要もありません**。

【図で記憶】 賃貸借と転貸借の関係



5節 賃借権の対抗力

賃借権の対抗力とは、賃借人が、

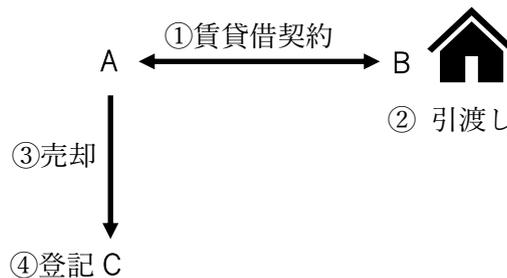
「私には借りている部屋を使う権利があるぞ」と第三者に主張できる状態にあることです。難しいですが、非常に重要な考え方です。以下の事例で解説していきます。

事例4

A 所有の甲建物について、A と B は賃貸借契約を締結し、甲建物を B に引き渡した。

その後、A は甲建物を C に売却し所有権の移転登記も済ませた。

甲建物の所有者が代わっても、賃借人 B は甲建物に住み続けることは可能か。



甲建物を B に貸している状態で、甲建物の所有者(オーナー)が A から C に変わりました。いわゆる「オーナーチェンジ」というやつです。

このとき、「新しい所有者 C」と「甲建物に住み続けている B」は次のようなことを考えます。

C の主張

私は A から甲建物を買ったので、甲建物の所有者である。

⇒甲建物について所有権の移転登記(所有者の名義変更)もしている。

⇒甲建物をどう使おうと、所有者である私の自由だ。B、キミは邪魔だから出ていけ。

B の主張

私は A から甲建物を借りて、甲建物で暮らしている。

⇒甲建物の所有者が C に変わった？フーン、そうなのか。

⇒なんで、甲建物を出ていかないといけないの？ずっと前から甲建物を借りて使ってるんだぞ！

さあ、B を甲建物から追い出したい C と、甲建物に住み続けたい C の主張が対立しました。いいかえると、「C の甲建物の所有権」VS「B の甲建物の賃借権」という状態です。

ここで、第8章の物権変動で学習した次のことを思い出してください。

- ・「第三者に自分の権利を主張するには登記(対抗力)が必要」
- ・「先に登記(対抗力)を備えた方が勝つ」

この事例では、B には何の登記もなく、C は所有権移転登記を済ませたとありますから、何の登記もしていない B は、自分の賃借権を主張することができず、所有権の登記がある C が勝ち、「B は出ていけ」となってしまいます。

そうであるならば、Bが先に賃借権の登記をすれば、Bの主張が勝ち、Bは甲建物に住み続けることが可能となりますが、この賃借権の登記というものが曲者です。・・・というものの、Bが賃借権の登記をするためには、賃貸人Aの協力が必要なのですが、**賃貸人Aには賃借権の登記をする義務がありません**。実務でも、賃借権の登記はほぼ行われません。

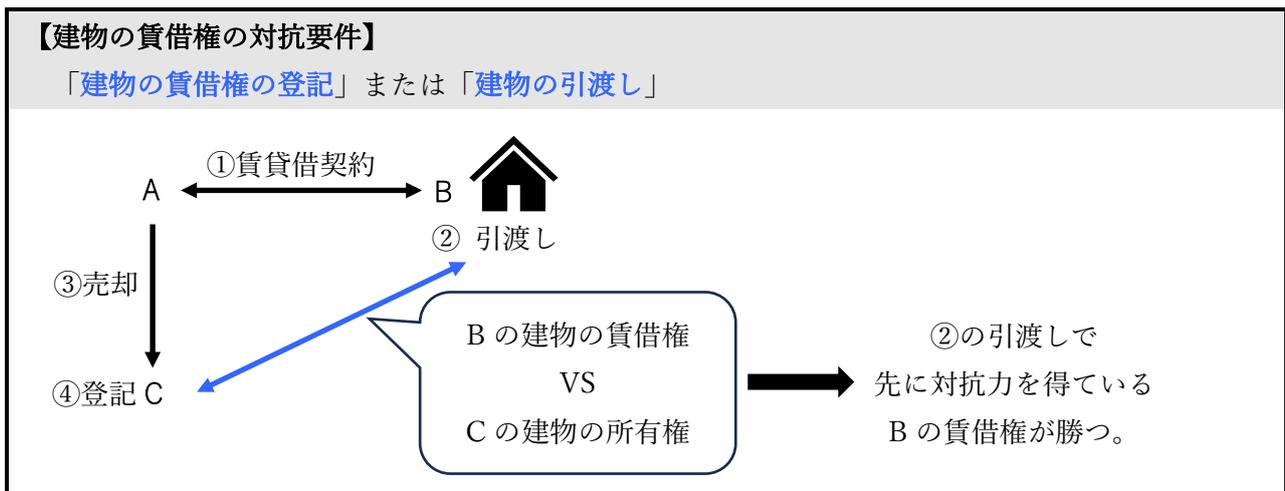
このままだと、借りている甲建物の所有者が変わったら、賃借権の登記のない賃借人Bが、問答無用で追い出されてしまうという理不尽な現象が起きます。

この状況を回避するため、借地借家法という法律で、建物の賃借人に特別な保護を与えました。それは、「賃借人Bに**賃借権の登記がなくとも**、

Bが『**建物の引渡し**』を受けてさえいれば、Bは建物の賃借権を第三者に主張できる」というものです。

事例に当てはめてみましょう

Bが甲建物の引渡しを受けた時点で「甲建物の賃借権」が対抗力を備えたこととなります。その後、Cが所有権の移転登記をしたとしても、先に対抗力を備えたのはBですから、「Bの甲建物の賃借権」が勝ちます。よって、Bは甲建物に住み続けられるということです。



この事例において、

「Bが甲建物の引渡しを受けた状態=Bに甲建物の賃借権の対抗力が備わっている状態」で、AからCにオーナーチェンジが起こると、Aの**賃貸人としての地位**は、当然Cに移転します。あとでやりますが、Aに預けていた敷金がCに引き継がれるということです。

また、Cは賃貸人の地位を引き継ぎますが、

賃借人Bに対して「私が新たな賃貸人だ」と賃貸人の地位を主張するためには、原則通り、AからCへの**所有権移転登記**が必要です。A⇒Cの移転登記をして初めて、「私が甲建物の新しいオーナーになりましたので、今後は私に家賃を払ってね」と賃借人Bに対して主張できるということです。

ここでは、「建物」の賃貸借における対抗要件を見てきましたが、10章の借地借家法(借地)では「土地」の賃貸借の対抗要件を解説します。

なお、賃借権の対抗力が備われば、
建物の場合、「私は賃料を払ってこの部屋を使う権利がある」と主張できるということなので、
部屋を占有している第三者がいれば、その者に対して**返還の請求**が主張でき、
部屋の占有を妨害している第三者がいれば、その者に対する**妨害の停止**を主張できることとなります。

6節 敷金

皆さんが部屋を借りるとき、予算の関係で敷金と礼金は必ずチェックするでしょう。
ここでは、敷金のお話をしていきます。

敷金（しききん）

借主が家賃不払いなどの債務不履行を起こしたときのために担保として預かっておく金銭。
債務不履行がなければ**借主に返還**されます。

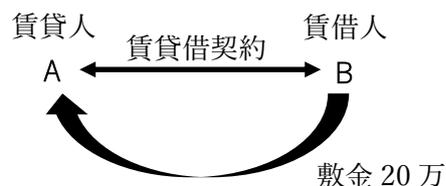
礼金（れいきん）

字の通り貸主であるオーナーへお礼として渡す金銭。
お礼として渡すので払ったら返還されません。

1 敷金の性質

事例5

BはAから甲部屋を月額10万円で借りた。
契約の際、AはBから敷金として家賃の2か月分(20万円)を預かった。



敷金は、賃借人Bの、
家賃の不払い(賃料を支払う義務違反)、壁に穴をあけた状態で賃貸人Aに返す(原状回復義務違反)
などなど、Bの債務不履行(約束違反)を起こしたときに担保として預かっておくお金です。
仮にBがトンスラしても、あらかじめ預かっておいたお金からペイすれば賃貸人Aが損することはないでしょう。

一方、賃借人Bが、
賃貸人Aに対して「来月分の家賃は敷金から出しておいてください」と請求できるでしょうか。
敷金はあくまで、Bの**債務不履行を担保するために預かるお金**ですから
敷金が減少することは賃貸人Aにとって不利益なことです。よって、この請求は認められません。
ただし、**賃貸人Aが家賃を敷金から充当するかはAの自由**です。担保の減少を承知の上でやっているからです。

2 敷金の返還のタイミング

賃借人 B の義務に、

借りたものを元通りにして返すという「原状回復義務」というものがありました。

B がこの義務を果たさないとき、賃貸人 A は敷金から費用を捻出して、部屋を元通りにできます。

【大事な考え方】敷金と原状回復義務

例えば、契約終了時、賃借人が部屋を返すときに部屋がタバコのヤニだらけだとしましょう。

タバコのヤニ汚れは**賃借人の責めに帰すべき事由**に該当しますので、

本来であれば、賃借人が費用を出して部屋をきれいに、賃貸人に返却しなければいけません。

賃借人が部屋を元通りにしなかったときは、原状回復義務違反、つまり債務不履行となりますから賃貸人は敷金の中から「部屋を元通りにする費用」を使うことができるということになります。

部屋にどれくらいのダメージがあるかは、賃借人 B から明渡しを受けないとわかりません。

賃貸人 A が明渡しを受けて初めて、元通りにするための費用を見積もることができます。

よって、賃貸人が敷金を返すタイミングは、賃借人が**建物の明渡しが完了した時**となります。

「**賃借人が建物を返すのが先、賃貸人が敷金を返すのが後**」という流れです。

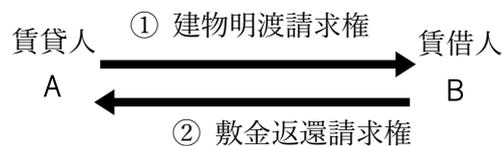
いいかえれば、賃借人 B は「敷金を返してくれなければ、この建物から出ていかないぞ！」

ということをして賃貸人 A に主張できません。

つまり、賃借人の「敷金返還請求権」と賃貸人の「建物明渡請求権」は

同時履行の関係にはないということです。

【図で記憶】敷金と建物明渡しの関係



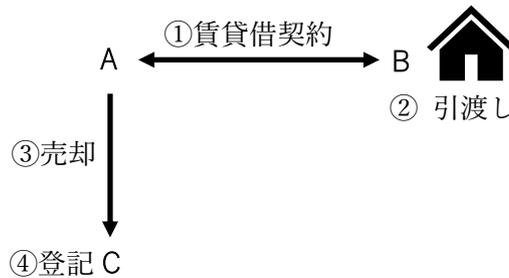
建物の引き渡し先！ = 同時履行ではない

3 敷金の承継

敷金を預けた状態で賃貸人・賃借人が代わると、敷金はどうなるのでしょうか。
まずは、賃貸人が代わる事例です。いわゆるオーナーチェンジの時の事例です

事例6

A 所有の甲建物について、A と B は賃貸借契約を締結し、甲建物を B に引き渡した。
契約の際、B は A に敷金を交付した。その後、A は甲建物を C に売却し所有権移転登記も済ませた。
数年後、B が甲建物を退去するとき、敷金を返すのは A か C か。



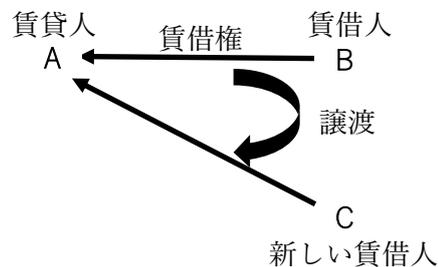
まず、B が甲建物の引渡しを受けているので、B の賃借権に対抗力が備わっている状態です。
この状態で、A⇒C の所有権移転登記が行われると、**賃貸人の地位**は当然 C に移ります。
賃貸人の地位が C に移るということは、**敷金も A から C に引き継がれます**。

よって、賃貸借契約が終了して B が部屋を明け渡した後に、
B に対して敷金を返還する義務(**敷金返還債務**)を負うのは C ということになります。
いいかえると、B は C に対して「敷金を返してください」と請求できる債権(**敷金返還請求権**)を
有するというようになります。

続いては、賃借人が代わった場合です。

事例7

A は甲建物を B に貸し、敷金も預かった。その後、B は A の承諾を得て賃借権を C に譲渡した。
A は預かっている敷金を誰に返せばよいか。



B は敷金を A に預けているので、「敷金を返してください」と A に主張できます。
そんな中、B が C に賃借権の譲渡をしました。
このとき、B の敷金返還請求権は C に引き継がれるのでしょうか。結論は、**引き継がれません**。
「賃借権の譲渡」を思い出しましょう。
賃借権の譲渡は、**AB の契約は終了し、新たに AC の契約が結ばれる**ということです。
つまり、AB 契約が終了するのだから、A は**一旦 B に敷金を返さなければいけません**。
その後、C から新たに敷金を預かるという流れになります。

【敷金の承継 まとめ】

賃貸人が交代 ⇒ 敷金関係は新しい賃貸人に引き継がれる

賃借人が交代 ⇒ 敷金関係は原則として、新しい賃借人に引き継がれない。

7節 賃貸借契約の存続期間と終了

1 賃貸借の存続期間

民法の規定では、賃貸借の存続期間は**最大50年**となっています。**最短に制限はありません**。

50年を**超える期間を定めても50年に短縮**されます。

契約の更新をする場合も、50年を超えることはできません。

2 賃貸借の終了

①期間満了 ②解約申し入れ ③解除 ④ 賃借物の滅失

の4つのパターンを見ていきます。

①期間満了

「契約の期間は令和〇年〇月〇日～令和〇年〇月〇日とする」のように、期間が満了すれば賃貸借契約は終了します。一番メジャーな賃貸借の終了がこれです。

期間満了後も**賃借人が部屋に住み続けている**場合で、賃貸人がこれを知りながら**異議を述べなかった**ときは、従前の賃貸借契約を**同じ条件で更新したものと推定**されます。「従前の=今までの」という意味

②解約申し入れ

期限の定めのない賃貸借の場合にできる方法です。

期限の定めがないので、当事者の一方から「そろそろ契約終わりにしませんか」と申し入れるということです。当事者は**いつでも解約の申し入れ**ができます。

解約申し入れがあると、**土地の場合**はその**1年後**、**建物の場合**はその**3カ月後**に契約終了します。

③ 解除

前に勉強しました。「合意解除」と「債務不履行による解除」があります。

④賃借物の滅失

貸し借りの目的物が無くなってしまったら、貸し借りのしようがありません。

例えば落雷によって建物が全焼してしまった、第三者の放火で家が全焼してしまったなどです。

この場合、賃貸借契約は**当然に終了**します。

注意) 賃借人が死亡したとしても、賃貸借契約は当然に終了しません。

賃借権は相続の対象だからです。

3 賃貸借契約の解除の効果

賃貸借契約の解除は、**将来に向かってのみ**効力を生じます。

賃貸借契約は長期契約なので、もし遡及効(そきゅうこう：契約成立時にさかのぼる)としてしまうと、今まで払った家賃を全額返せとなってしまい、混乱を来すからです。(面倒はゴメンだぜってことです)

8節 使用貸借

導入編でもやりましたが

使用貸借とは**無償(タダ)**でモノを貸す契約のことです。

使用貸借も「貸借」ですから、契約終了時は貸主に借りたものを返さなければなりません。

(貸主に返さなければ、それは「借りパク」という立派な犯罪行為です。)

試験では、賃貸借と使用貸借の違いを聞かれますので、ポイントだけピックアップします。

	賃貸借	使用貸借
お金はらう？	有償	無償
必要費の負担	貸主	借主
登記	できる(対抗力あり)	できない (対抗力なし)
貸主が死亡	相続する	相続する
借主が死亡	相続する	相続しない