⑭賃貸借

- 賃借権の対抗力
- 賃借権の譲渡・転貸

権利関係

賃貸借

賃貸借契約・・・お金を払って、物を借りること（有償）
　Cf.　使用貸借契約は、無償

＜対抗要件＞　賃借権の登記
　※　ただし、賃貸人に登記への協力義務はない

＜存続期間＞　最長20年（更新できる）
　※　20年を超える期間を定めたときは、20年に短縮される

無効ではない！

＜終了と解約＞
　期間の定めのない賃貸借の場合、いつでも解約の申し入れができる
　土地・・・解約申入れから1年が経過すると、自動的に終了
　建物・・・解約申入れから3ヶ月が経過すると、自動的に終了

賃貸借

賃借物の修繕

修繕義務は、賃貸人が負う

賃借人が修繕費などの必要費を負担した場合は、直ちに賃貸人に支出額の償還を請求できる

賃借権の譲渡・転貸

賃借権も財産権の1つであり、譲渡・転貸することができる

賃貸人の承諾が必要

賃貸人に無断で譲渡・転貸した場合は、賃貸人は、賃貸借契約を解除することができる

※　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ときは、解除はできない

敷金

不動産の賃貸借契約をするときに、賃料不払い等に備えて、あらかじめ賃借人から賃貸人に交付される金銭（預り金）

判例　～延滞賃料分を敷金から充当
賃借人から主張することはできない
賃貸人が自ら充当することはできる

返還請求権
敷金の返還と目的物の明渡は同時履行の関係にはない
賃借している目的物を明け渡して初めて返還請求権が発生する

判例　～返還請求権への質権設定
明渡前でも質権設定はできる
ただし、充当後の返還残額のみに質権の行使ができる

敷金

承継

①賃貸人が変更になる場合

敷金は、新・賃貸人に引き継がれる

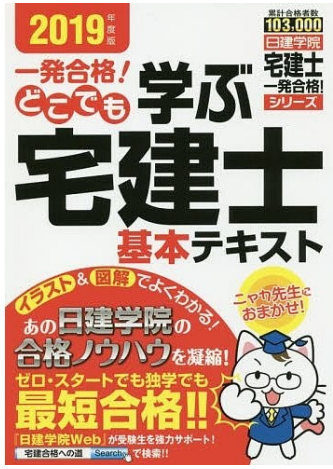
②賃借人が変更になる場合

敷金は、新・賃借人には引き継がれない

※　旧・賃借人　　賃貸人から敷金の返還を受ける

　　新・賃借人　　賃貸人に対して新たに敷金を交付しなければならない

宅建資格試験を受験されるあなたは、
必ず「短期宅建合格マニュアル」を入手してください。

マニュアルはこちらのホームページから無料でダウンロードできます
http://akazawa-kantei.com/

なお、本編のパワーポイントの資料は、
日建学院の「一発合格！どこでも学ぶ宅建基本テキスト2019年版」を
参照して作成しています。