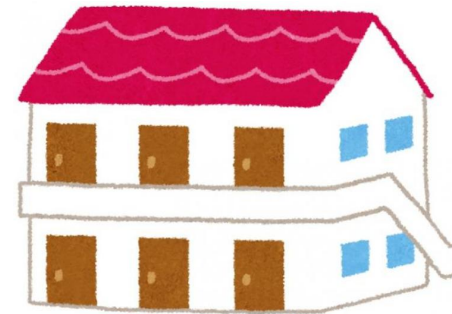
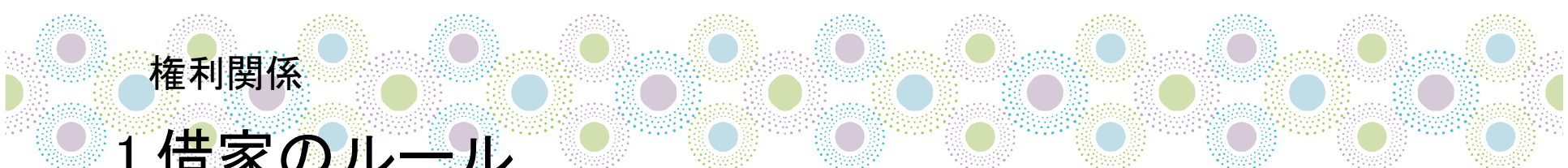


①9借地借家法(2)借家関係

- 借家権の存続期間と更新・解約申入れ
 - 同居者・転借人の保護規定
 - 定期建物賃貸借



賃貸アパート



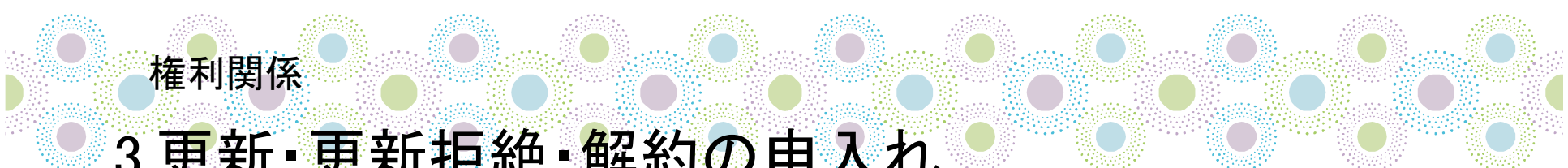
権利関係

1.借家のルール

- ・「借家」の場合も「借地」と同様、賃借人の保護が図られている
～よって存続期間・更新・対抗力など、借家の規定に反する特約で、賃借人に不利なものは無効！
 - ただし、ア)造作買取請求権を認めない特約、イ)内縁の同居者の借家権の承継を認めない特約は有効
 - 一時使用目的の賃貸借には、借地借家法の規定の適用はないので、民法の賃貸借の規定に従う

2.借家権の存続期間

- ・建物賃貸借の存続期間について、借地借家法で上限はない
(30年でも40年でも可能 cf.民法上の賃貸借期間の上限は20年)
- ・ただし最短は1年(1年未満の期間を定めたときは無効となって、期間の定めのない建物賃貸借になる cf.民法上の賃貸借期間の下限はない)



権利関係

3.更新・更新拒絶・解約の申入れ

1) 法定更新とは？

- ・期間の定めがある場合に、期間満了の1年前から6か月前までの間に、相手方に対し更新しない旨の通知をしなければ、従前の契約と同一の条件で契約を更新したものとみなされる ➡ これが法定更新！

・更新拒絶の通知

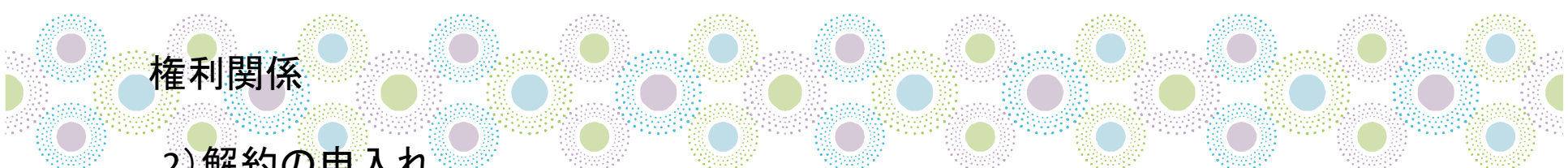
賃貸人・賃借人とも、1年前から6か月前の間にする必要がある

（ただし「満了の1か月前までに通知する」という特約も、賃借人の通知については有効、逆は×）

～この時、賃借人からの更新拒絶の通知・・・正当事由不要

賃貸人からの更新しない旨の通知・・・正当事由必要

（※居座りのケース：「遅滞なく異議を述べない限り更新になる」）



権利関係

2) 解約の申入れ

- ・期間の定めがないとき

＜賃貸人からの解約申入れ＞

- ・正当事由が必要
- ・解約申入れの日から6か月（半年）経過後に契約終了
（※居座りのケース:「遅滞なく異議を述べない限り更新になる」）

＜賃借人からの解約申入れ＞

- ・正当事由不要
- ・解約申入れの日から3か月経過後に契約は終了する

権利関係

4. 借家権の対抗力

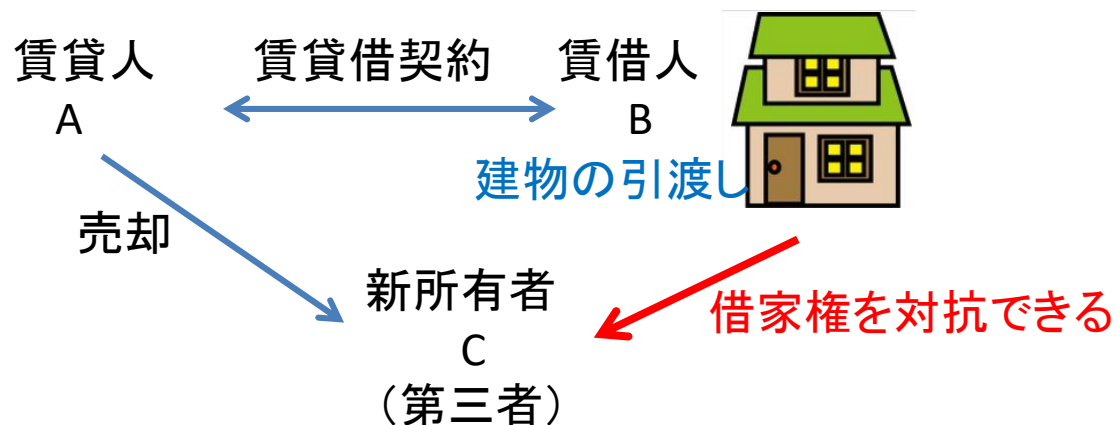
- ・民法上のルールでは「賃借人は賃借権の登記をすれば第三者に対抗できる」
となっている

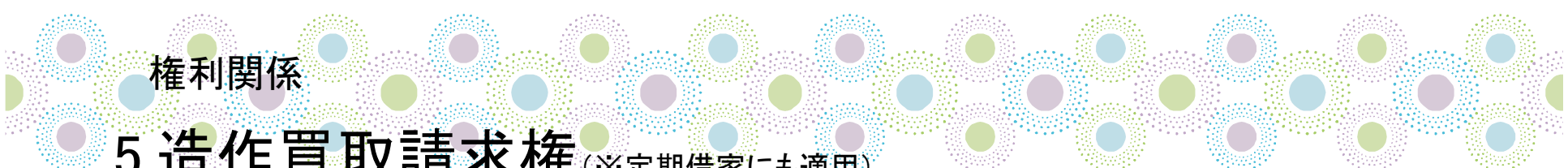


しかし、賃貸人にこの登記に協力義務はないので、実際はこの登記は不能



建物の引渡しをもって対抗要件とした！





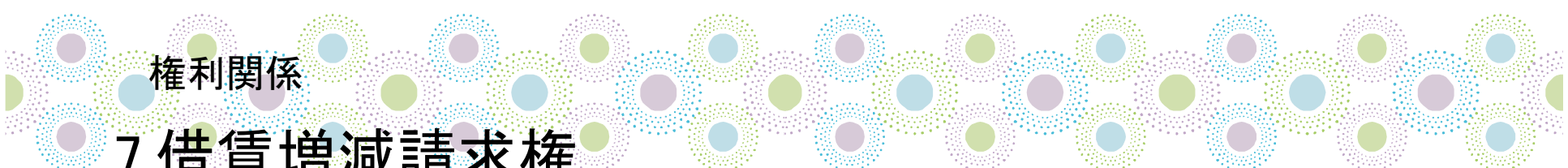
権利関係

5. 造作買取請求権(※定期借家にも適用)

- ・借家契約が終了した時
賃貸人の同意を得て取り付けた造作(畳・建具など)を時価で買取請求可
(ただし造作買取請求権を認めない旨の特約は有効)

6. 同居者の保護

- ・賃借権も相続の対象になる！
- ・居住用建物の賃借人が相続人なしで死亡し、事実上の配偶者が同居していた時
～従前通り居住継続が可能
(同居者が承継を望まないときは、死亡を知った日から1か月以内に承継しない旨の通知をして、権利放棄できる)



権利関係

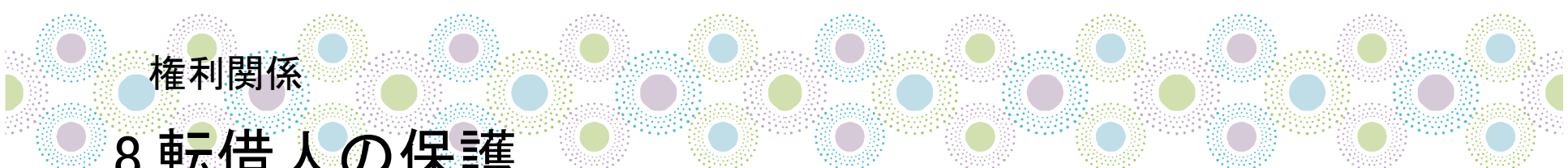
7.借賃増減請求権

・当事者は家賃の増減請求ができる

(※家賃を増額しない旨の特約があるときは、増額請求できない)

- 1) 家賃の増額で協議が調わないとき、
請求を受けた者は、裁判が確定するまで、自ら相当と認める額の借賃を支払えば足りる
しかし、確定後は不足分につき、年1割の利息を付して支払う必要がある
- 2) 家賃の減額で協議が調わないときも同様
借地権設定者は超過額に年1割の利息を付して返還する必要がある

Cf.借地の場合と同じ考え方です



権利関係

8. 転借人の保護

1) 賃貸人の承諾を得ずに転貸した場合

- ・転貸する場合は必ず賃貸人の承諾が必要
- ・それを怠り転借人が使用収益を開始すると、賃貸人は賃貸借契約を解除できる(※ただし書付き)

2) 賃貸人の承諾を得て転貸した場合

- ・転借人は賃貸人に直接義務を負う
- ・賃貸人は賃料を直接転借人にも請求できる

<基本となる賃貸借契約が終了した時の法律関係>

①期間満了による終了

- ・賃貸借が終了することを転借人に通知していなければ、終了を転借人に対抗できない
- ・通知した場合は通知後6か月経過時に転貸借終了

②賃借人の債務不履行の場合

- ・債務不履行で解除の場合は、直ちに、終了を転借人に対抗できる

③合意解除の場合

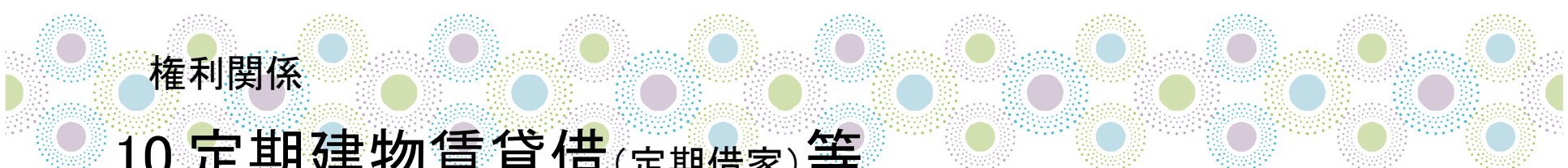
- ・合意解除の場合は、終了を転借人に対抗できない



権利関係

9.借地上の建物の賃借人の保護

- ・借地上の建物の賃貸・・・土地所有者の承諾不要
 - ・しかし、借地権が消滅して、建物買取請求権が行使されない時は、建物は取り壊しを余儀なくされる
- ～ここに建物の賃借人保護の必要性が出てくる
このケースでは、
- ・建物の賃借人が、借地契約の存続期間満了による土地明け渡しを、契約終了の1年前までに知らなかったとき
 - ・・・裁判所は賃借人の請求により、知った日から1年を超えない範囲内で、土地の明渡しにつき、**期限の猶予**を与えることができる



権利関係

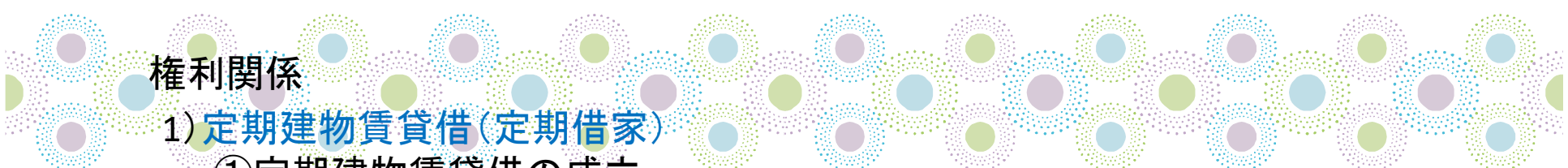
10. 定期建物賃貸借 (定期借家) 等

- ・普通の借家契約では、賃借人に有利なルールが満載！
- ・なかなか建物が返ってこない
- ・建物所有者が建物を貸し渋る事態になりかねない
- ・これは資産の無駄、有効活用の観点から好ましくない

➡ 期間が満了すれば必ず建物が返って来る(つまり更新がない建物賃貸借)
特徴を持つ借家制度の必要性

～これが**定期建物賃貸借**

(取壊し予定の建物の賃貸借の制度 もある)



権利関係

1) 定期建物賃貸借(定期借家)

①定期建物賃貸借の成立

- ・期間の更新のない旨の定めが可能
- ・1年未満の期間も有効
- ・更新がなく、期間満了で契約終了の旨を記載した書面を交付して説明要
(この手続きを怠ると、通常の建物賃貸借になってしまうので注意)
- ・この書面は公正証書による必要はない

②契約終了の通知

- ・期間が1年以上であるとき、賃貸人は期間満了の1年前から6か月前までの間に、賃借人にその旨通知しなければ、終了を賃借人に対抗できない

③居住用建物の中途解約の特約あり

- ・特別な事情で賃借人の解約申入れ・・・申入れ日から1か月経過で契約終了

2) 取壊し予定の建物の賃貸借

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](http://akazawa-kantei.com/)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。

