

## 経 ViewPoint

2018. 8. 1

営 相  
談

## 建物賃貸借契約の締結・継続・終了

堂本 隆 相談部 東京相談室

個人においては居住あるいは店舗などのために、企業においては事務所、店舗、倉庫などの事業活動のために、他人の建物を借りることはよくありますが、建物賃貸借契約は、いずれにおいても社会生活の基盤となる重要な契約です。建物賃貸借契約は、建物の賃貸人が建物の使用および収益をさせることを約束し、賃借人が賃料の支払いと契約終了時の返還を約束することによって成立し、これには借地借家法が適用されます。

今回は、建物賃貸借契約について、契約の締結、継続、更新や終了時の取り扱いについて解説します。

## 1. 建物賃貸借契約の種類

借地借家法には、建物賃借権の種類として、「普通借家権」と「定期借家権」とが定められています。普通借家権は、契約期間を最短1年とし期間満了による更新があるもの、または契約期間を定めない借家権であり、定期借家権は期間の満了で契約が終了し、更新されない借家権です。

	普通借家権	定期借家権
賃貸借期間	期間を定めるときは最短1年で、最長期間の制限はない。1年未満の期間の定めは無効で期間の定めがないものとみなされる。なお、期間を定めないこともできる。	1年未満の定めも有効。最長期間の制限はない。
更新	期間の満了時に法定更新がある。賃貸人が更新を拒絶するには、正当事由が必要。	期間満了で契約は終了し、更新はない。改めて賃貸借の合意がなければ、借家人は建物を退去しなければならない。
契約の締結方法	特に定めはなく、口頭でも契約を締結できる。	賃貸人は、更新がなく期間の満了によって建物賃貸借は終了することを書面で説明しなければならない。不更新特約も含め建物賃貸借契約は書面で締結しなければならない。

## 2. 建物賃貸借契約の締結

### [1] 契約の主な項目

賃貸物件	賃貸借となる建物は登記簿どおりに記載します。
利用方法	居住、事務所、営業、倉庫など。
存続期間	上限はありません。普通借家権では、1年未満の期間は存続期間の定めがないものとみなされます。
賃料	賃料の支払時期や支払方法も定めます。
原状回復	終了時の原状回復の内容を取り決めるときは、それを記載します。

### [2] 敷金について

敷金とは、賃貸借契約により賃貸人が賃借人に対して取得する一切の債権を担保するため、賃貸人に交付される金銭です。敷金は、賃料、賃貸借契約終了後明け渡しまでに生じる賃料相当損害金、原状回復義務の不履行によって生じる損害賠償請求権などを担保します。敷金の返還を請求できるのは、賃貸借契約が終了し建物が現実に明け渡された時であり、明け渡しまでに生じた被担保債権の金額を控除して残額がある場合、その残額について発生します。

### [3] 転貸借について

サブリースのように転貸を予定している場合を除いて、建物賃借人が賃借している建物を転貸するときは、賃貸人の承諾を必要とする旨を建物賃貸借契約に明記します。建物賃借権の譲渡も同様です。

### [4] 賃料保証

建物賃貸借契約を締結するとき、賃料その他賃借人が賃貸借契約から負担する債務を保証することがあります。個人がアパートや住宅を借りるときは、親族が連帯保証人となるケースが多いですが、最近では家賃保証会社が保証をするケースも増えています。

#### 改正民法

2020年4月1日に施行される民法改正法では、個人が保証人となる根保証契約は、極度額を定めなければ効力は生じないとされました。そこで、改正法施行後に、建物賃貸借契約で親族が保証人となる場合は、極度額を定めることが必要となります。

## 3. 建物賃貸借契約期間中の法律関係

### [1] 賃料の増額請求と減額請求

建物賃貸借契約は賃貸期間が長期にわたることから、賃料が、経済情勢の変動によって、あるいは

近隣の賃料相場に比べて不相当となることがあります。そのような場合は、建物賃貸人には賃料の増額請求が、賃借人には賃料の減額請求が認められています。

この賃料の増減請求は、現在の賃料が不相当となったときに、契約条件にかかわらず認められます。そこで、例えば2年間の賃料を定めたとしても、その期間に賃料が不相当になれば、建物賃借人は減額請求を、賃貸人は増額請求ができます。ただし、一定期間は賃料を増額しない旨の特約があれば、その期間は、建物賃貸人は賃料の増額請求をすることができません。また、定期借家権で賃料の改定に係る特約があれば、その特約が優先し、賃料の増減請求に関する定めは適用されません。

#### 減額請求の裁判確定までは相当と認める賃料

増額請求を受けた建物賃借人は、増額を正当とする裁判が確定するまでは、相当と認める賃料を支払えば足りません。ただし、裁判が確定したときは、不足額に年1割の利息を付して支払わなければなりません。これとは反対に、減額請求を受けた建物賃貸人は、減額を正当とする裁判が確定するまでは、相当と認める賃料の支払いを請求できます。ただし、裁判が確定したときは、超過額に年1割の利息を付して返還しなければなりません。

#### 減額請求の裁判手続き ～ 調停前置主義

増減額請求があると、建物賃貸人と賃借人は、賃料について協議をすることとなりますが、その協議が調わないときは、裁判所に訴えを提起することとなります。その場合は、まず調停の申立てをしなければならぬと定められています。

## [2] 賃貸人の修繕義務

水漏れが生じたときなど、建物賃貸人は修繕をしなければなりません。建物賃貸人は、賃貸建物の使用、収益に必要な修繕義務を負います。

## [3] 賃借人による修繕

現行民法には、賃借人による修繕に関する定めはありません。建物賃借人が賃借している建物を修繕できるかどうか、修繕義務があるかどうかは、建物賃貸借契約の条項に従います。なお、建物賃借人が建物の修繕をした場合は、賃貸人に直ちに修繕費の償還を請求することができます。

もっとも、賃貸人が負担する修繕費の償還義務も、特約によって軽減したり免除したりすることはできますが、建物の修繕はそもそも賃貸人の義務であることを踏まえ、特約は慎重にすべきです。

## [4] 賃貸建物の一部滅失

賃貸建物の一部が天災地変の不可抗力など賃貸人の過失によらないで滅失したときは、賃借人は、滅失部分の割合に応じて賃料の減額請求ができます。賃貸建物の一部滅失によって残りの部分では賃借人が賃借の目的を達せられないときは、賃借人は建物賃貸借契約を解除することができます。

## 4. 建物賃貸借契約の更新

### [1] 法定更新

期間の定めのある普通借家権では、当事者が期間満了の1年前から6月前までの間に、更新しない旨の通知をしないとき、あるいは条件を変更しなければ更新しない旨の通知をしないときは、従前と同一条件で建物賃貸借契約は更新したものとみなされます。そして、法定更新後は期間の定めのない建物賃貸借となります。この通知をしても、建物賃借人が期間満了後も使用を継続する場合、賃貸人が遅滞なく異議を述べないと更新したものとみなされます。建物賃貸人にとって、期間満了で終了させるには、期間満了前の通知と、期間満了後も使用を継続する場合の異議の通知が必要です。

### [2] 更新拒絶の正当事由

期建物賃貸人が更新を拒絶するには正当事由が必要です。正当事由は、「建物の賃貸人及び賃借人(転借人を含む。— 略 —)が建物の使用を必要とする事情のほか、建物の賃貸借に関する従前の経過、建物の利用状況及び建物の現況並びに建物の賃貸人が建物の明渡しの条件として又は建物の明渡しと引換えに建物の賃借人に対して財産上の給付をする旨の申出をした場合におけるその申出を考慮して」(借地借家法 28 条)判断されます。当事者双方の建物使用の必要性が基本的な要素であり、賃貸建物を自ら必要とする賃貸人の利益と、賃借人が継続して使用する利益を比較衡量することになります。賃貸人自らの建物使用の必要性が高いことが、正当事由の前提です。なお、家屋の朽廃が迫り大修繕をする場合や、耐震基準に合致しない危険な建物を建替える場合も、正当事由となり得ます。

## 5. 建物賃貸借契約の終了

### [1] 終了事由

普通借家権		定期借家権
期間の定めがある	期間の定めがない	
当事者が期間満了の1年前から6月前までの間に更新拒絶の通知をしたときは終了しますが、賃貸人が通知をするには、正当事由が必要です。	<ul style="list-style-type: none"> <li>賃貸人が解約の申し入れをした場合、6月経過によって終了します。しかし、この解約の申し入れには、正当事由が必要です。</li> <li>賃借人は、何時でも解約申し入れをすることができ申入後3月経過によって終了します。</li> </ul>	契約で定めた賃貸借期間が満了することによって終了します。
<ul style="list-style-type: none"> <li>建物賃借人においては賃料不払い、利用方法違反、賃貸建物の無断転貸や建物賃貸権の無断譲渡などがあったとき、賃貸人においては建物の修繕義務違反などがあったときに、それぞれ相手方は契約を解除して終了させることができます。</li> <li>賃貸建物が全部滅失すると建物賃貸人は建物を使用及び収益させることができなくなり、賃借人の賃料債務も消滅して、建物賃貸借契約は終了します。</li> </ul>		

## [2] 目的物の返還と原状回復義務

建物賃貸借契約が終了したとき、賃借人は、建物を原状に回復して返還しなければなりません。社会通念上通常の用法で使用した場合に生じる建物の劣化（通常損耗）については、賃借人は責任を負うことはありませんが、通常損耗以上の劣化については、賃借人は建物を原状に回復する責任を負っています。この原状回復義務は、当事者間の特約で軽減したり加重したりすることができます。

内容は2018年2月27日時点の情報に基づいて作成されたものです。

本情報は、法律、会計、税務などの一般的な説明です。個別具体的な法律上、会計上、税務上等の判断や対策などについては専門家（弁護士、公認会計士、税理士など）にご相談ください。また、本情報の全部または一部を無断で複写・複製（コピー）することは著作権法上の例外を除き、禁じられています。

みずほ総合研究所 相談部東京相談室 03-3591-7077 / 大阪相談室 06-6226-1701

<https://www.mizuho-ri.co.jp/service/membership/advice/>