



第6回

契約の種類とその効果③

今回は、前回述べた消費貸借契約につき、3種類の貸借契約のうち、使用貸借契約と賃貸借契約のポイントについて、説明します。

使用貸借契約

使用貸借契約とは、貸主が借主に無償で貸すことにより目的物を引渡し、借主が使用・収益したのちに返還する契約です。要するに、ただで物を相手方に貸すこと。

費用関係について

借主は目的物の保存・保管に必要な費用を負担しなければなりません。例えば、建物使用貸借では、建物の敷地の地代や建物の固定資産税は借主の負担となります。

ただし、特別の費用（災害で

破損した建物修繕費など）または有益費（土地改良費など）は貸主に対し償還請求ができません。

使用貸借契約の終了について

①期間の定めがあるときは、期間の満了が契約終了時となります。②期間の定めがないときは、使用目的が定められていれば、目的を達成したとき、③期間の定めも使用目的も定められていないときは、貸主はいつでも解約できます（ただし権利濫用が無理ということもあり、注意が必要です）。また、④借主の死亡も終了原因となります（使用貸借は貸主の好意に基づく貸借関係だからです）。

賃貸借

賃貸借契約とは、貸借目的物の使用収益の対価が支払われる場合を言います。建物と土地（建物所有目的）の賃貸借契約については、民法の特別法である借地借家法が適用されるので、これらについて簡単に触れます。

建物賃貸借契約

いくつかの類型があります。

通常の建物賃貸借、定期建物賃貸借（公正証書等による契約）、取壊予定建物賃貸借、一時使用目的建物賃貸借（サラリーマンの転勤で一時的に賃貸する場合など）があります。

以下は、通常の建物賃貸借について。ポイントは借主保護政策が採られていることです。

契約書には賃貸借契約の期間が定められているので、貸主はその期間満了をもって即、契約を終了させることができるかという点、ノーという点です。

貸主が更新拒絶（解約申し入れ）をするには「正当事由」が必要となります。

「正当事由」は、「建物の賃貸人及び借借人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際に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し出をした場合におけるその申し出を考慮」して判断されることとなります。

なお、同更新拒絶通知は、期間満了1年前から6か月前までの間に行わねばなりません。

土地賃貸借契約

建物所有を目的とする地上権又は賃借権のことを「借地権」と言い、それ以外の一般の土地賃借権と区別されます。

ここでは借地借家法の適用がある借地権について、そのポイントを述べます。

①存続期間は30年。ただし、契約でこれより長い期間を定めたときは、その期間。これより短い期間は無効であり期間は30年となります。

②借主による更新拒絶については、建物の場合と同様に「正当事由」が要ります。

③例外あり。「定期借地権」存続期間50年以上ですが、公正証書等による必要があり、存続期間の延長はありません。「事業用借地権」もつばら事業の用に供する建物の所有を目的とするもので、存続期間は10年以上20年以下。公正証書による契約が必要です。その他「建物譲渡特約付借地権」「一時使用目的借地権」があります。

「正当事由」が要ります。

山下江法律事務所 Yamashita Ko Law Office 広島弁護士会所属

山下江 検索 企業法務専門サイトあります http://www.hiroshima-kigyo.com 相談予約専用フリーダイヤル なやみよまるく 0120-7834-09 予約受付:平日9時~21時、土曜10時~17時

中四国最大級(弁護士15名、秘書24名) 機動力と総合力で企業トラブルを解決します

契約書 債権回収 労務問題 知的財産 倒産・再生 顧問契約 NPO法人広島経済活性化推進倶楽部主催 第14回 起業家・投資家・専門家「お見合い交流会」 日時:平成23年2月19日(土) 14:00~ 会場:ひろしん[B-スクエア]

◆相談料:30分 5,000円 ◆借金、離婚、相続、交通事故なども扱っています ◆借金無料相談会、交通事故無料相談会実施中!