

これなら
借りたい!

住まいの選択肢が広がる 定期借家制度



■定期借家制度とは

定期借家制度は、2000年(平成12年)3月1日から施行された、契約期間の満了により確定的に契約が終了する画期的な制度です。現在は、従来型の借家制度(普通借家制度)と、この定期借家制度を選択できるようになりました。

■定期借家でも不安はない

定期借家は期間の満了で終了しますが、貸主にとって、借主の方はお客様ですから、賃料滞納・迷惑行為等がなければ、大抵の場合は長く住んでもらいたいと考えます。つまり、定期借家では、2年~3年の期間が満了しても、さらに継続すること(再契約すること)が一般的になっています。

もっと詳しく 「定期借家」

ここでは、定期借家制度をもっと詳しく知りたい方向けに、少しだけ踏み込んだ解説をします。

■定期借家制度の効果は

定期借家制度では、契約で定めた期間が満了することにより、更新されることなく、確定的に賃貸借契約が終了するため、契約期間や収益見通しが明確になり、経済合理性に則った賃貸経営が可能となるため、より多くの広く良質な賃貸住宅が供給されることになりました。

定期借家制度が普及することで、持ち家の賃貸化も含めてファミリー向けなど多様な賃貸住宅の供給が促進され、ライフステージやライフスタイルに応じた多様な選択肢が提供されるなどの効果が期待されています。これにより、建物を借りたい人にとっても、メリットが生じます。多くの賃貸住宅が賃貸市場に出てくることにより競争原理が働き、賃料やサービスなどでも競争が起こり、借りたい人にとってのプラスが生ずることが期待できることとなります。

■定期借家では再契約が一般的

定期借家契約では、契約期間満了により確定的に契約が終了します。契約期間が満了し、その物件を引続き借り続けたい場合、定期借家契約では、貸主・借主が合意の上、再契約をすることになります（新たな契約が開始されるということになり、「更新」とは異なります）。

例外的に、貸主に物件の取壊し、自己使用予定があった場合は、再契約できないこともあります。

■定期借家と信頼関係破壊の法理

賃貸借契約で取り決められた内容が守られない場合（例えば、騒音を出したり、ゴミ出しのルールを守らない等のトラブル）、契約を解除するには、「信頼関係破壊の法理」（貸主と借主の間で信頼関係が破壊されたと認められない特段の事情がある場合には解除を認めない、という判例の考え方）によって契約の解除ができるかどうか判断されます。「信頼関係」が「破壊」されたかどうかは、それぞれの事案に応じて裁判所が判断することになり、明確な基準（○デシベル以上の騒音を出せば必ず契約解除できる等）があるわけではありません。

期間満了により確定的に契約が終了する定期借家なら、「契約内容を守らない借主とは再契約しない」といった運用をすることが可能となりますが、その結果、賃貸マンションなどの場合、悪質な入居者が少なくなるというメリットを、借主も受けることができるようになります。

■賃料の決め方

普通借家では、①賃料の増額と減額をそれぞれ請求することができ（借地借家法第32条）、②増額をしない特約は有効でも、減額をしない特約は無効となりうるために、例えば「賃料を10万円と定め、期間内は改定しない」と定めると、貸主は、景気が良くなっても増額できない反面、景気が悪くなると減額請求を受けることになり、貸主だけが不利になるので、通常、このような特約は付けません。

ところが、定期借家では、このような特約も有効となるので、例えば、賃貸借の期間内の3年間は賃料を10万円で固定して、増額も減額もしないということが可能です（これを、「賃料増減額請求権の排除の特約（賃料の改定に関する特約）」といいます）。これは、借主の方にとっても大きなメリットになります。

■賃料の支払方法

普通借家の場合には、賃料について毎月払いの方法しかないのが一般的でした。

しかし、定期借家では、毎月払いのほか、期間中の賃料の全額を前払いにしたり、一部（例えば、全期間中の賃料の半分）を前払いにしたりすることも可能です。それは、上記の「賃料増減額請求権排除の特約」を付けることで、貸主が後で減額請求を受ける恐れがなくなったからです。

これにより、例えば、現在、お金に余裕のある借主が賃料をすべて前払いしてしまい、その後は安心していただけるというメリットを受けることができるようになりました。

なお、課税関係については、貸主・借主ともに期間に分けて申告することが可能です。



定期借家契約と従来からの借家契約(普通借家契約)との比較

契約方法

定期借家制度

- ①書面による契約に限る。
- ②貸主は、「更新がなく期間の満了により終了する」ことを契約書とは別にあらかじめ書面を作成し、かつ交付して説明しなければならない。

普通借家契約

書面による契約、口頭による契約のいずれでも可能。
※宅建業者の媒介等により契約が締結したときは、契約書が作成・交付される。

契約期間

定期借家制度

1年未満の契約期間の定めも効力が認められる。

普通借家契約

1年未満の契約期間を定めても、期間の定めのない賃貸借とみなされる。

更新の有無

定期借家制度

期間満了により契約は終了し、更新がない。
※貸主・借主双方が合意すれば再契約が可能。

普通借家契約

貸主に「正当な事由」がない限り更新される。

■正当な事由の判断とは

- 建物の貸主および借主(転借人を含む)が建物の使用を必要とする事情。
- 建物の賃貸借に関する従前の経過
- 建物の利用状況および建物の現況
- 建物の借主に対して財産上の給付(立退料)をする旨の申出をした場合におけるその申出などを考慮して判断される。

賃料の増減に関する特約の効力

定期借家制度

賃料の増減は特約の定めに従う。
※増減させないことも可能。

普通借家契約

特約にかかわらず、当事者は賃料の額の増減を請求できる。
※一定期間増額しない旨の特約がある場合には、それに従う。

期間満了による終了の場合の効力

定期借家制度

貸主は、期間が満了する1年前から6か月前までの間(通知期間)に、借主に対して、「期間満了により契約が終了する」ことを通知する必要あり。

※契約期間が1年未満である場合には、この通知は必要ない。

※借主は期間終了日の確認ができ、貸主・借主ともに再契約の意向があれば、その旨の申出が可能。

借主からの中途解約

定期借家制度

①床面積200㎡未満の居住用の建物については、借主が、転勤、療養、親族の介護等のやむを得ない事情により、建物を生活の本拠として使用することが困難となった場合には、借主から中途解約の申入れをすることができる(申入れの日から1か月の経過により賃貸借契約が終了)。

②①以外の場合は中途解約に関する特約があれば、その定めに従う。

普通借家契約

中途解約に関する特約があれば、その定めに従う。

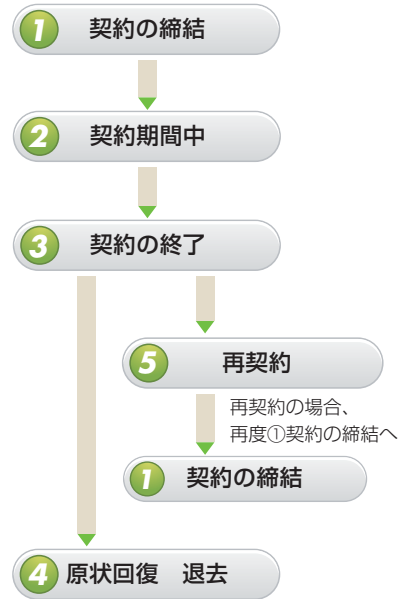
定期借家への切り替え

普通借家制度

- 2000年(平成12年)2月末日までに締結された居住用建物賃貸借契約 ⇒ 切替えできない
- 事業用建物賃貸借契約 ⇒ 切替えできる。



■定期借家契約の流れ



ア 契約締結にあたり、貸主は借主に対し、「この賃貸借は更新がなく、期間の満了により終了する」旨を(契約書とは別に)書面を交付して説明する必要がある(宅地建物取引業者が仲介する場合、この書面を貸主に代理して交付・説明するケースが多い)。

イ 契約締結にあたり、宅地建物取引業者が仲介する場合は、別途、宅地建物取引業者は宅地建物取引業法の規定に基づき、重要事項として説明する義務がある。

ウ 必ず書面により契約書を作成する必要がある。

エ 借主からの中途解約

床面積が200㎡未満の居住用の建物については、借主が、転勤、療養、親族の介護等やむを得ない事情により、建物を生活の本拠として使用することが困難となった場合には、借主から中途解約の申入れをすることが可能であり、申入れの日から1ヵ月後に賃貸借契約が終了する。

オ 定期借家契約の期間が1年以上の場合、貸主は借主に、期間満了の1年前から6ヵ月前までの間に、「期間満了により賃貸借契約が終了する」旨を通知する必要がある。

■借主の方のメリット

■1年以下の短い期間での契約が可能。

■契約期間が長いもの(たとえば5~10年)であれば、普通借家契約で必要な更新手続き(たとえば2年ごとに更新)等の煩わしさが無い。

■住宅を借りにくい方(母子家庭、高齢者、生活保護受給者、外国人等)も借りやすい。



■持家の建て直し等の際の仮住まいとして利用できる。

■学生が在学期間だけの契約をする際やシェアハウスでの契約をする際に有効。



■再契約をする場合、従前の契約内容を見直すことが可能。



■通常の賃貸用住宅だけでなく、分譲マンション・戸建も賃借できる可能性があり、物件の選択肢が広がる。

■地方の物件を、別荘として利用することが可能。



■迷惑行為をする悪質な入居者が長く居住するリスクが少なく、良好な住環境が確保できる。



■賃料を一括前払いすることが可能で、それに伴い賃料減額等の交渉も可能。

■定期借家制度Q&A

Q1 契約期間を満了したら、必ず退去しなければなりませんか？

A1 通常は、契約期間を満了しても、再契約できる物件がほとんどです。例外的に、借主に賃料滞納・迷惑行為等があった場合は再契約できないこともありますので、ご注意ください。

Q2 契約期間の途中で借主都合(転勤等)で退去しなければならなくなった場合でも、期間満了まで契約を終了することはできませんか？

A2 床面積200㎡未満の居住用の建物であれば、借主都合であっても契約期間の途中で中途解約をすることができます。

定期借家推進協議会

〒101-0032 東京都千代田区岩本町2-6-3 全宅連会館

TEL:03-5821-8117 FAX:03-5821-7330 <http://www.teishaku.jp>

■定期借家推進協議会とは

定期借家推進協議会は、住宅・不動産団体等が発起人となり1998年(平成10年)に設立された組織です。協議会では、定期借家制度が広く国民に浸透し、適正・円滑に運用され、良質な賃貸住宅等が供給されることを目指し、各種ツールやHP等での情報提供、借家制度に係る研究や制度改正提言等を行っています。