


■普通建物賃貸借契約と定期建物賃貸借契約

	定期建物賃貸借契約	普通建物賃貸借契約
契約締結	「契約期間」「契約の更新がないこと」を明記した契約書が必要。また契約前に、 <u>契約書とは別に</u> 書面を交付して事前説明が必要	口頭でも可 ※一般的には契約書を作成
契約の更新	不可	可。正当事由がない限り貸主は更新を拒否できない
期間満了前の通知	契約期間が1年以上の場合に、期間満了の1年～6カ月前までに「期間満了により賃貸借が終了する」旨の通知（終了通知）が必要 ※通知がない場合は期間満了による契約の終了を主張できない。再契約を予定している場合でも、終了通知は行うべき	期間満了の1年～6カ月前までに更新しない旨の通知をしない場合は、契約が自動更新される
再契約	可。更新できないため、継続して賃貸する場合は再契約が必要。再契約前に改めて書面を交付し、説明しなければならない 【契約書に明記すべきこと】 ・敷金・保証金を再契約に流用する場合は、そのことを記載する ・原状回復義務については、再契約時ではなく当初の入居時の状態に戻すことを記載する	可 
特約による賃料減額請求権の排除	可	不可

定借においては、契約書に特約を記載すれば、借主から賃料減額請求を受けないようにすることができません。
法律上、貸主には賃料増額請求権、借主には賃料減額請求権があり、普通借においては借主の賃料減額請求を禁止すること

賃料減額請求を受けないために

借主の原状回復義務については、借主が退去する際には、再契約締結時の状態ではなく、当初の入居時の状態に戻してもらう必要がありますので、再契約の契約書にはそのことがわかるように明記しておきます。

また従来の保証人に引き続き再契約の保証人になってもらうのであれば、再契約の際に契約書に署名・押印をもらう必要があります。

そして、従来の敷金・保証金を再契約に流用する場合には、再契約の契約書にそのことを記載しておきます。このとき、実際に現金を改めて授受する必要はありません。

はできません。

しかし、定借の場合は、契約書に明確に記載しておけば、借主による賃料減額請求を禁止することが可能です。これにより、貸主は、その定借の契約期間が終了するまでの間、最初に決めた賃料を受け取ることができ

す。
以上のとおり、定借は貸主にとって大きなメリットのある契約方式です。一方で、守るべきルールや、普通借とは異なる点がありますので、十分注意して活用してもらいたいと思います。



今回の解説

関口総合法律事務所
(東京都千代田区)

弁護士

尾原 央典氏

2002年、弁護士登録。一般企業法務(会社顧問業務)、紛争解決、不動産、相続などを主に取り扱う。不動産案件(売買・賃貸借契約、トラブル解決など)について日常的に多くの相談を受けており、事業用物件・居住用物件に関わる複雑で難しい紛争案件を多く手がけている。