

賃貸経営 読んで得する 為になる



博士.com WEB キャラクター 伊集院光

不動産管理

入居者管理

空室対策

資産活用

勉強しよう!



更新時に定期借家契約に変える ことは可能?

普

通借家契約の期間満了時に合意での更新がなされない場合でも、それによって当然に契約が終了するものではなく、借地借家法により法定更新が認められるケースが通常です。更新時だからといって、賃貸人から定期借家契約への切り替えを強制することはできません。

また、平成12年3月1日の定期借家制度施行前に締結された居住用の普通借家契約については、現在のところ、合意によっても定期借家契約への切り替えが認められていません。ですので、それ以外の事業用の普通借家や平成12年3月1日以降に締結された居住用の普通借家であれば、従前の普通借家契約を合意により終了させ、新たに定期借家契約を締結することが可能といえます。ただし、その際には賃借人の真の合意を得るよう注意してください。更新時に普通借家契約が終了するか

POINT

定

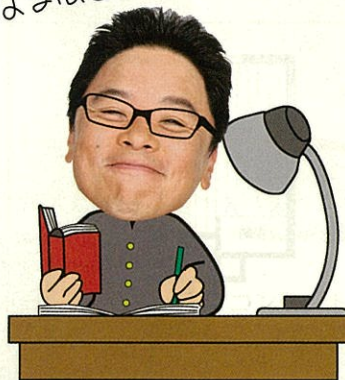
定期借家契約の活用 方法と注意点

のように誤信させたり、賃貸人が定期借家契約への切り替えを強制できるかのように振る舞って賃借人の合意を得ても、後々トラブルとなり、定期借家である旨の特約が無効とされる可能性もあります。

定期借家契約は、更新がなく期間の満了により終了させることができるので、近い将来に建て替えの検討をしている建物の賃貸借や、転勤の間だけ貸したいといったニーズに応えることができます。普通借家では賃借人の意向に左右されてしまう契約の終了に関して、賃貸人のコントロールを可能にする制度といえるでしょう。

また、普通借家契約では無効

なるほど〜!



博士.com WEB キャラクター 伊集院光

とされてしまう賃料減額請求を否定する旨の特約も、定期借家契約では有効に設けることができますので、賃貸期間中の収益を安定させる効果も期待できます。これら賃貸人側のメリットは同時に賃借人側のデメリットともいえるので、定期借家契約の締結には、書面による事前説明が必要とされています。これを欠いてしまうと、定期借家である旨の特約が無効とされてしまいますので特に注意が必要です。



弁護士法人 ポート 弁護士 長田 誠司

■所在地: 〒102-0001 東京都港区虎ノ門1-1-20 虎ノ門実業会館5階(アクセス: 東京メトロ銀座線「虎ノ門」駅より徒歩1分) ■連絡先: (TEL) 03-3596-0050 (FAX) 03-3596-0051 (受付時間: 9:30~22:00)
■不動産の法律相談サイト: <http://www.realestatelaw.jp/>

弁護士法人ポート

検索