

空き家を賃貸にする時に知っておくべき定期借家契約とは？



こんにちは。大熊です。

今回は、空き家を賃貸住宅にする時に知っておくべき定期借家契約についてお伝えしたいと思います。

古家（空き家）を貸出すのに定期借家ではダメですか？との質問が多いのでご説明いたします。

定期借家契約を理解するにはするにはまず「普通借家契約（一般的な賃貸借契約）」と「定期借家契約」の違いをしっかりと理解しておく必要があります。

ここでは、この2つの契約の違いを下記に記します。

「普通借家契約（一般的な賃貸借契約）」と「定期借家契約」の違い

普通借家契約（一般的な賃貸借契約）

契約期間

契約期間は1年以上で設定しますが、通常は、契約期間を2年とすることが多いようです。なお、契約期間を1年未満とした場合には、期間の定めのない契約となります。

借り主からの中途解約

中途解約に関する特約を定めることができます。解約の予告期間を定めたり、直ちに解約する場合に支払う金銭の額について定めていることが多いようです。

貸主からの解約

借り主が引き続き住むことを希望している場合には、貸主からの解約や、契約期間終了時の更新の拒絶は、貸主に正当な事由（どうしてもそこに住まなければならないなど）がない限りできません。したがって、普通借家契約の契約期間は貸主の事情と借り主の意向に左右されることになります。

定期借家契約

契約期間

契約の更新がない契約で、契約期間が終了した時点で確定的に契約が終了し、確実に明け渡しを受けることができます。なお、契約期間は自由に定めることができます。

契約の締結方法

契約期間を確定的に定めた上で、公正証書等の書面によって契約することが必要です。また、契約書とは別にあらかじめ書面を交付して、契約の更新がなく、期間の満了とともに契約が終了することを借り主に説明しなければなりません。貸主がこの説明を怠ったときは、その契約は定期借家としての効力はなくなり、普通借家契約となります。

中途解約

居住用建物の定期借家契約では、契約期間中に、借り主に転勤、療養、親族の介護など、やむを得ない事情が発生し、その住宅に住み続けることが困難となった場合には、借り主から解約の申し入れができます。この場合、解約の申し入れの日から、1ヶ月が経過すれば、契約が終了します。

ただし、この解約権が行使できるのは、床面積が200㎡未満の住宅に居住している借り主に限られます。

なお、中途解約に関して個別に特約を結ぶことは可能です。

契約終了時

契約期間が1年以上の場合は、貸主は期間満了の1年前から6ヶ月前までの間に、借り主に契約が終了することを通知する必要があります。なお、貸主と借り主が合意すれば、再契約することは可能です。

普通借家契約の定期借家契約への切り替え

定期借家制度は、平成12年3月1日から施行されていますが、それより以前に締結された住宅の普通借家契約は、借り主を保護する観点から、借り主と物件が変わらない場合、当分の間、定期借家契約への切り替えは認められていません。

まとめると・・・

	定期借家契約	普通借家契約
1.契約方法	(1)公正証書等の書面による契約に限る (2)さらに、「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、あらかじめ書面を交付して説明しなければならない	書面でも口頭でもよい
2.更新の有無	期間満了により終了し、更新されない	正当事由がない限り更新される
3.建物の賃貸借期間の上限	制限はない	2000年3月1日より前の契約 20年まで 2000年3月1日以降の契約 制限はない
4.期間を1年未満とする建物賃貸借契約の効力	1年未満の契約も可能	期間の定めのない賃貸借契約とみなされる
5.建物賃借料の増減に関する特約の効力	賃借料の増減は特約の定めに従う	特約にかかわらず、当事者は、賃借料の増減を請求できる

- | | | |
|------------------|---|----------------------------|
| 6. 借り主からの中途解約の可否 | (1)床面積が200㎡未満の居住用建物で、やむを得ない事情により、生活の本拠として使用することが困難となった借り主からは、特約がなくても法律により、中途解約ができる
(2)上記(1)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 | 特約にかかわらず、当事者は、賃借料の増減を請求できる |
|------------------|---|----------------------------|

どちらもメリットデメリットはある

貸主は、普通契約では不良入居者であっても勝手に追い出すことは出来ません。家賃の滞納等重大過失があって半年くらいの裁判の末に出て行ってもらうこととなります。

例えばマンションなどの共同住宅では、その不良入居者一人によってマンション全体の空室が多くなるリスクがあります。空き家（戸建て）の場合は1世帯なので、そのリスクはありません。

定期借家は、契約終了時に契約を継続しなければ、入居者は出て行かなければなりませんので、不良入居者に対しては有利に働くかもしれません。しかし、長く住みたい入居者にとって、不安が残るので借り手が付きにくくなる可能性があります。

空き家（古家）を貸し出す場合はどちらが良い？

空き家（古家）を貸出す場合は、マンション（共同住宅）とは違い。上記共有者のリスクがないので、出来るだけ長く住んでもらう方が有利だと思います。結果、普通借家でいいと思います。

ただし、将来立て直す計画などがある・子供などに住ませる可能性がある場合は、定期借家をお勧めします。