

第20章

借地借家法（借家）

今回のヒットツ！ポイント

- 1 借家権が適用される場合を押さえる。
- 2 借家権の存続期間と更新（特に民法との違い）を押さえる。
- 3 借家権の譲渡・転貸について押さえる。
- 4 造作買取請求^{ぞうさく}ができる場合を押さえる。
- 5 借家権の対抗要件を押さえる。
- 6 定期借家権について押さえる。

1 借家権

借家権とは、建物の賃借権のことである。ただし、**明らかな一時使用目的**の場合や、**使用貸借**の場合については借地借家法の適用はない。

2 存続期間と更新等

1. 存続期間

借家権の存続期間は原則として自由である。よって、**20年を超えて契約することもできる**。（ちなみに民法は「**最長20年**」→第18章2参照、借地権は「**最低30年**」→第19章2参照）

ただし、**1年未満の期間**を定めた場合は、短すぎるため無効となり、**期間の定めのない賃貸借契約**とみなされる。

2. 更新

期間を定めた建物の賃貸借契約において、当事者が契約期間満了の**1年前から6か月前まで**の間に更新拒絶の通知等をしなかったときは、従前の契約と同一の条件で更新したものとみなされる（ただし、期間は定めのないものとなる）。なお、賃貸人が更新拒絶をする場合は**正当事由が必要**である。