

賃貸借契約

身近にさまざまな事例



賃貸借とは、当事者の一方がある物の使用及び収益を相手方にさせることを約し、相手方がこれに対してその賃料を支払うことを約する契約をいいます（民法 601 条）。

家庭用品、自動車や建設機械といった動産から、宅地、建物や農地といった不動産に至るまで、さまざまなものが賃貸借の対象となり、レンタルビデオ、レンタカーや賃貸マンション、賃貸駐車場など身近な例が数多くあります。

賃貸借の期間は、目的物の使用収益の態様によってさまざまですが、最長でも 20 年を超えることはできず、契約でこれより長い期間を定めたときであっても、その期間は 20 年とされます（同 604 条 1）。賃貸借の期間は更新できますが、更新の時から 20 年を超えることはできません（同 604 条 2）。

当事者が賃貸借の期間を定めなかったときは、各当事者はいつでも解約の申し入れをすることができ、解約の申し入れから土地の場合は 1 年、建物の場合は 3 か月、動産及び貸席の場合は 1 日を経過することにより賃貸借は終了します（同 617 条 1）。

賃貸借の期間が満了した後、賃借人が賃借物の使用収益を継続する場合、賃貸人がこれを知りながら異議を述べないときは、従前と同一の条件で賃貸借契約が更新されたものと推定されますが、その場合、各当事者は 617 条の規定により解約の申し入れをすることができます（同 619 条）。

賃料の額は当事者が自由に定めることができ、契約の際に定めるのが普通ですが、契約で定めなかったときは、その時の相場によるものと推定されるでしょう。また、契約で賃料の支払時期を定めなかったときは民法の規定により後払いになります（同 614 条）。

賃貸人は賃借人に賃貸物を使用収益させる義務を負っているので、賃貸物の使用収益に必要な修繕義務を負い、賃貸人が賃貸物の修繕を行う場合、賃借人はそれを拒むことはできません（同 606 条）。

賃貸人が修繕義務を履行しない場合、賃借人は修繕されないために使用収益ができない割合に応じて、修繕がなされるまで賃料の全部または一部の支払を拒むことができます。

賃借人が賃貸人に代わって必要な修繕を行い、その費用を支出した場合、賃借人は賃貸人に対し費用の償還を請求できます（同 608 条 1）。