

## 「借地借家法(借家)」完全攻略まとめ

他人の「建物(部屋)」を借りる場合のルールです。アパートやマンションの賃貸契約をイメージすると理解しやすくなります。借主(店子)の生活を守るため、民法よりも借主を強力に保護しています。

### 1. 借家契約の基本ルール

① 追い出されないための権利(対抗力) 建物の賃借権の登記がなくても、\*\*「建物の引渡し(鍵をもらって住むこと)」\*\*を受けていれば、後からアパートの大家が変わっても「自分には住む権利がある！」と主張(対抗)できます。

② 期間のルール(1年未満のワナ) 借家の契約期間に「最長」の制限はありません(何年でもOK)。しかし、期間を\*\*「1年未満(例:6ヶ月)」と定めた場合、その期間は無効となり「期間の定めのない契約」\*\*として扱われます。

### 2. 更新拒絶と特約の有効性

大家さん側から「契約を終わりにしたい(更新しない)」と言うためには、期間満了の1年前から6ヶ月前までの通知に加えて、大家さん自身がその部屋を使わなければならない事情などの\*\*「正当事由」\*\*が必ず必要です。

【超頻出！特約の有効・無効ルール】借主に不利な特約は原則として無効になりますが、以下の違いは試験で必ず狙われます。

- 無効になる特約: 「家賃を絶対に減額しない」という特約(※増額しない特約は有効)。
- 有効になる特約: 退去時にエアコンなどを買い取らせる\*\*「造作買取請求権」を排除する特約\*\*。※借地の「建物買取請求権」は排除できませんが、借家の造作買取は特約で排除できるのが最大のひっかけポイントです！

### 3. 定期建物賃貸借(定期借家)

「更新がなく、期間が来たら絶対に退去してもらおう」という大家さん向けの特別な契約です。借主にとって厳しい契約となるため、手続きに厳格なルールが課されています。

- 契約の方式: 必ず\*\*「書面(公正証書等)」\*\*で契約しなければなりません。
- 事前説明(絶対条件!): 契約書とは\*\*「別紙」\*\*で、あらかじめ「更新がないこと」を記載した書面を交付して説明しなければなりません(口頭説明はNG)。これを怠ると、普通の借家契約(更新あり)になってしまいます。
- 中途解約の特例: 原則として中途解約はできませんが、\*\*「床面積200㎡未満の居住用建物」\*\*に限り、転勤や療養などのやむを得ない事情があれば、借主から中途解約を申し入れることができます。