

定期借家権

- 1 建物の賃貸借契約には借地借家法が適用されます。
同法**39条**の取壊し予定の建物の賃貸借、**40条**の一時使用目的の建物の賃貸借では、期間満了により終了し、更新できないと契約できます。
- 2 一般的な建物の賃貸借であっても、**借地借家法38条**に規定する**定期建物賃貸借契約**を結べば、期間満了により終了し、更新できないと契約できます。
- 3 建物の賃貸人は、あらかじめ、賃借人に対し、「当該建物の賃貸借は契約の更新がなく、期間の満了により契約が終了すること」につき、その旨を記載した**書面を交付して説明**することが必要です（法**38条**2項）。この説明がないときは、更新排除特約は**無効**となります（同条3項）。
- 4 定期建物賃貸借契約は**公正証書による等書面**によって契約をするときに限り、更新排除特約の効力が認められます（法**38条**1項前段）。
- 5 公正証書等の書面が作成されていませんと、通常の**普通借家契約**として、賃貸人の更新拒絶・解約申入れに**正当の事由**がない限り契約は終了しないこととなります（法**28条**）。

そのほか、**消費者契約法**が適用される場合、賃料債務の遅滞等、解除後明渡しまでの損害金については、**年14.6%**を超え、平均的な損害を超えるものは無効となります。（同法**9条**1項2項）