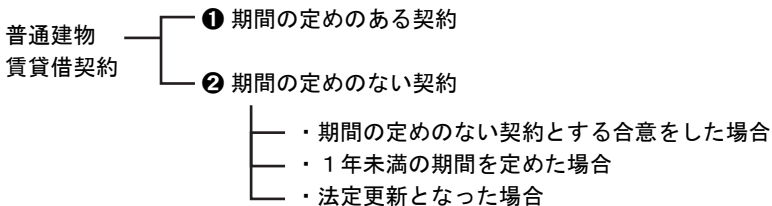


第3章

契約期間と更新・終了

1 期間

建物賃貸借契約において、契約期間を定めるかどうかは、当事者の合意のもとに決定する。したがって、賃貸借契約には「期間の定めがある契約」と「期間の定めがない契約」の2種類がある（R05-21-ア）。



期間の定めのある契約について、民法（604条1項）は、「賃貸借の存続期間は、50年を超えることができない。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50年とする」と規定している。一方、借地借家法では、契約期間の上限規定はなく、「期間を1年未満とする建物の賃貸借は、期間の定めがない建物の賃貸借とみなす」と規定している（借地借家法29条）。したがって、普通建物賃貸借契約の場合、契約期間は1年以上の範囲で自由に定めることができる。

また、法定更新された借家契約も期間の定めのない契約とみなされる（借地借家法26条1項ただし書）。



定期建物賃貸借契約の場合は、1年未満の契約期間も有効である（借地借家法38条1項後段）（H30-12-ウ、R02-19-2）。

定期建物賃貸借契約は、契約期間満了により契約が終了するため、「更新」という概念はなく、新たに同一物件を契約する場合には、「再契約」をすることになる。

		上限	下限
民法		50 年	なし
借地借家法	普通建物賃貸借	なし	1 年（1 年未満の定めは、期間の定めがないとみなされる）
	定期建物賃貸借	なし	なし

2 更新

(1) 契約の更新とは

建物賃貸借契約の場合、契約期間が満了しても、契約を継続することができる。これを「契約の更新」という。

更新は、当事者の合意によりできるのはもちろんであるが（合意更新）、法律上当然に更新がなされる場合（法定更新）もある。

契約の更新は、期間の定めのある建物賃貸借契約でなされる。期間の定めのない契約や、期間の定めのある建物賃貸借契約でも、契約期間が1年未満の賃貸借契約は期間の定めのない賃貸借契約とみなされるため（借地借家法 29 条 1 項）、更新はない。定期建物賃貸借契約も更新はない。

(2) 法定更新

ア 法定更新の方法

借地借家法では、期間を定めた建物賃貸借契約について、期間の満了の1年前から6か月前までの間に相手方に対して「更新をしない旨の通知」をしなかったとき、または「条件を変更しなければ更新をしない旨の通知」をしなかったときは、それまでの契約と同じ条件で（ただし、契約期間については定めのないものとなる）、契約を更新したものとみなされる（借地借家法 26 条 1 項）[（H29-20-3、H27-19-3、H30-19-4、H30-24-1）](#)。



法定更新されると、期間の定めがない契約となるが、期間以外の賃貸条件（家賃、使用目的等）は、従前の契約と同一となる [（H30-24-2）](#)。

賃貸人から「更新をしない旨の通知」をする場合には、賃貸人に更新を拒否するのが正当と認められるだけの理由（「正当事由」という）が必要である（借地借家法 28 条）。