

賃貸借契約の基礎

Sample

弁護士・ニューヨーク州弁護士
紫牟田 洋志

なぜ契約は守られるの？

* 約束(契約)を破った相手に約束(約束)を守らせたい！どうする？

→裁判所へ訴え提起

→裁判所では、なぜ約束(契約)が守られるの？

→裁判所は、国会の定めた法律に拘束される。

「すべて裁判官は、その良心に従ひ独立してその職権を行ひ、この憲法及び法律にのみ拘束される。」(憲法第76条第3項)

* 法律って何？

「法律案は、この憲法に特別の定のある場合を除いては、両議院で可決したとき法律となる。」(憲法第59条第1項)

賃貸借契約はいつ成立？

- * 「この部屋を貸しますよ。」「ありがとうございます。」
 - 賃貸借契約成立？
 - 賃料と賃貸物の特定が必要
 - なぜ？
 - 民法601条

Sample

「賃貸借は、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ことによって、その効力を生ずる。」

借地借家法はどんな時に適用されるの？ (cont'd)

* 借家＝建物の賃貸借とは？

「建物」とは、土地に定着して、屋蓋周壁を有し、居住・営業・貯蔵等のように供することができる、ある程度が耐久性のある建造物で、独立した不動産として登記できるもの

* カートショップは？

→借地借家法の適用なく、民法が適用

借地借家法上の定期建物賃貸借と 普通賃貸借の違いは？(cont'd)

* 説明書面は重要

→「予め」は要注意！

→借地借家法38条2項

「前項の規定による建物の賃貸借をしようとするときは、建物の賃貸人は、あらかじめ、建物の賃借人に対し、同項の規定による建物の賃貸借は契約の更新がなく、期間の満了により当該建物の賃貸借は終了することについて、その旨を記載した書面を交付して説明しなければならない。」

企業研修・セミナーについては、 お気軽にお問い合わせ下さい。

* お問い合わせ先

紫牟田法律事務所

住所：福岡市博多区住吉1丁目2番25号キャナルシティ・ビジネスセンタービル9階

TEL 092-263-8705 / FAX 092-263-8706

URL：<http://www.smt-law.jp/>

受付時間：月曜～金曜 9:00～18:00

※土・日・祝日、夜間のご相談についてはお問い合わせください。

※出張相談にも対応しております。