

## （借家法）「解約申入れ」とは？【#402 補講】 ≪#405≫

本講は、先日の動画 ≪#402≫ の補講です。本講の前に ≪#402≫ を視聴ください。

---

### 【補講テーマ】

（借家法）「解約申入れ」とは？

⇒ 「期間の定めのない建物賃貸借」の終了手続き

---

### ≪ポイント≫ 解約による建物賃貸借の終了

1 建物の賃貸人が賃貸借の解約の申入れをした場合においては、建物の賃貸借は、解約の申入れの日から 6 月を経過することによって終了する。

⇒ 賃貸人から「解約の申入れ」をする場合、正当事由が必要

2 借家法 26 条第 2 項及び第 3 項の規定は、建物の賃貸借が解約の申入れによって終了した場合に準用する。（借家法 27 条）

2 「解約の申入れ」をした場合であっても、建物の賃貸借が終了した後建物の賃借人が使用を継続する場合において、建物の賃貸人が遅滞なく異議を述べなかったときも、従前の契約と同一の条件で契約を更新したものとみなす。ただし、その期間は、定めがないものとする。

（借家法 26 条 2 項）

---

### ≪#402≫ のテーマ

3 建物の転貸借がされている場合においては、建物の転借人がする建物の使用の継続を建物の賃借人がする建物の使用の継続とみなして、建物の賃借人と賃貸人との間について前項の規定を適用する。（借家法 26 条 3 項）

## 【参考】建物賃貸借の終了と転借人

### <事案>

建物の転貸借がされている場合において、建物の賃貸借が**期間の満了**又は**解約の申入れ**によって終了するときは、**建物の賃貸人は、建物の転借人にその旨の通知**をしなければ、その終了を**建物の転借人**に対抗することができません。

⇒ 通知から**6月経過**で終了

賃貸借契約の終了原因	転借人への対抗
期間満了・解約申入れ	賃貸人が転借人にその旨を通知すれば、 <b>6月の経過により転貸借も終了</b>
合意解除	原則として転借人 <b>に対抗できない</b>
債務不履行解除	転借人 <b>に対抗できる</b>

※ 賃貸人が、賃借人の債務不履行を理由に解除するとき、**転借人に弁済の機会を与える必要はない**