

## 民法(債権法)の改正

### 賃貸借の存続期間の改正

#### Q 質問

今回の民法改正で賃貸借契約の存続期間の上限が改正されたそうですが、どのように変更されたのでしょうか。

#### A 回答

今回の民法改正によって、賃貸借契約の存続期間の上限が20年から50年に延長されました(改正民法604条1項)。

もともと、建物賃貸借や建物所有目的の土地賃貸借には借地借家法が、農地や採草放牧地の賃貸借には農地法が適用されるので、この改正法の期間の定めが適用される場面は、実務上それほど多くありません。ただ、駐車場、ゴルフ場、太陽光発電等、建物所有を目的としない土地賃貸借や、大型設備機械の賃貸借について、長期間の賃貸借契約へのニーズもあること、他方で、所有者に過度の負担となる弊害を避ける必要性もあることから、50年が上限とされました。

今回の改正前に締結された民法上の賃貸借契約であっても、当該賃貸借契約の更新時期が改正民法施行後(本年4月1日以降)の場合には、更新のときから50年を上限として更新することができます(改正民法604条2項)。

では、賃貸借契約の期間について、借

地借家法と民法を比較してみました。(二時使用目的の場合を除く)

#### 1 建物所有目的の土地賃貸借の期間

##### ① 普通借地権

存続期間 最短30年

更新後期間 最短10年(但し、

最初の更新は最短20年)

##### ② 定期借地権

50年以上 更新なし

##### ③ 事業用定期借地権

30年以上50年未満/10年以上

30年未満の2種類 更新なし

#### 2 建物賃貸借の期間

1年未満の契約は、期限の定めのない賃貸借となるため、最短1年以上となる場合が多い。

#### 3 民法上の賃貸借の存続期間

最長50年

更新後期間 最長50年

このように借地借家法では、最短期間を定めて、これよりも短い期間の賃貸借契約がなされるのを阻止していますが、民法上の賃貸借契約は、50年以内であれば長期でも短期でも自由に存続期間を設定することが可能です。

産業の形態がどんどん変わっていくなかで、今回の賃貸借期間の上限の伸長が、建物敷地には適さなかった土地の賃貸借や、大型設備機器等の賃貸借が進むきっかけになるかもしれません。