

相 談 事 例

ID：03-01-019

相談タイトル

賃貸借契約の更新手数料の支払いについて

Q：ご相談内容

賃貸住宅に入居しているが建物賃貸借契約が2年更新の契約といわれたが、2年更新というのは法律で定まっていることなのか。10年間、更新手数料無しで住むことは出来ないのか。
トラブルになりたくないなので、注意点など確認したい。

A：回答

「法律」と言われるのは、借地借家法と考えますが、借地借家法で定める「建物賃貸借」の期間は、最短1年で、1年未満の期間の定めは無効となり、期間の定めがないものとされ、最長期間は特に定めがありません。現在の賃貸物件では、一般的に2年更新の物件が多いと思います。最長期間に定めはありませんので、賃貸人が了解されれば、10年等の長期の賃貸借契約も可能ですが、入居の条件として賃貸人が定めていることですので、交渉により期間を延ばすというのは難しいのではないかと考えます。また、比較的長期の賃貸借期間を定める場合のある定期借家制度というものがあり、期間満了時に必ず返還（契約解除）を行うことを条件とした「定期借家契約」というものもあります。

更新手数料（更新料？）については、それを免除してほしい旨の交渉は出来ないものではありませんが、これも、基本的な契約の条件となっているものですので、実現することは難しいと考えます。