

6-11

賃貸借契約と使用貸借契約との異同

使用貸借は、「無償」で（賃料を支払うことなく）物を借りた後にその物を返還することを約束し、その物を受け取ることによって成立する契約です。

ここでは賃貸借契約と使用貸借契約の違いを学びます。

1 使用貸借契約の成立

重要度 ★★

使用貸借契約の成立には、当事者の意思表示の合致のほか、貸主が借主に対してその物を引き渡す必要があります（要物契約→P50）。

2 使用貸借契約における義務

重要度 ★★★

(1) 貸主の義務

貸主は、借主が目的物を使用収益することを妨げないという消極的義務を負います。使用貸借は、賃貸借とは異なり、無償で貸す契約であるため、貸主には修繕義務はありません。

また、貸主は、原則として、目的たる物または権利の瑕疵・不^{かし}存在について責任を負いません。ただし、貸主は、その瑕疵・不^{かし}存在を知りながら借主に告げなかった場合には、責任を負います（貸主の危険負担）。

(2) 借主の義務

借主は、用法遵守義務、目的物保管義務（通常必要費の負担を含む）、目的物返還義務（原状回復義務を含む）を負います。

3 使用貸借契約の終了

重要度 ★★★

(1) 期間満了・目的達成

期間（返還時期）を定めた場合には期間満了により、使用収益の目的を定めた場合には目的達成により、使用貸借契約は終了します。

(2) 借主の死亡

借主が死亡した場合、相続はされず、使用貸借契約は終了します。

一方で、貸主が死亡した場合は、使用貸借契約は終了しません。

(3) 貸主による返還請求

返還時期や使用収益の目的を定めなかった場合は、貸主は、いつでも返還を請求することができます。

(4) 解除

債務不履行に基づく解除ができるのはもちろんですが、借主が貸主の承諾を得ることなく第三者に使用・収益させた場合、貸主は契約を解除することができます。

▼賃貸借契約と使用貸借契約の主な違い

	賃貸借契約	使用貸借契約
契約の成立	諾成契約	要物契約
有償・無償	有償	無償
貸主の修繕義務 (修繕費用の負担)	修繕義務あり (必要費は貸主負担)	修繕義務なし (通常必要費は借主負担)
借主が死亡した場合	契約は終了しない	契約は終了する
対抗力	対抗力あり	対抗力なし(※)
借地借家法の適用の有無	適用あり	適用なし (例：法定更新はなく、正当事由は不要)

※使用貸借の場合は、登記できず、また、借主は建物の引渡しを受けても第三者（対象建物の買主など）に対抗できない。

練習問題（○×問題）

- ① 貸主が死亡した場合、使用貸借契約は終了する。
- ② 使用貸借契約の対象建物が売却された場合、すでに対象建物の引渡しを受けている借主は、建物の買主に対し使用貸借契約を対抗できる。

解答

- ① × 借主が死亡した場合には使用貸借契約は終了しますが、貸主が死亡した場合には使用貸借契約は終了しません。
- ② × 使用貸借には対抗力はないため、対象建物が売却された場合、借主は買主に対して使用貸借契約を対抗することができません。

ポイント

- ・使用貸借契約の成立には、引渡しが必要である。書面の作成は不要。
- ・使用貸借には、借地借家法は適用されない。