

## 定期住宅賃貸借契約書逐条解説コメント

### 第2条（契約期間）

- ・第2項で、定期住宅賃貸借契約であること、すなわち「期間満了により終了し、契約更新がない」ことを本条の中で規定している。
- ・定期住宅賃貸借契約の場合、同一当事者間で同一物件につき継続して利用する場合には、「再契約」をすることになる。この場合貸主と借主は対等の関係で改めて契約条件につき協議をし、合意することになることになり、第2項ただし書でその旨確認的に規定している。
- ・なお、優良借主に対し引き続き利用させることを前提とする場合に、あらかじめ再契約の特約をすることが考えられるが、当然に再契約がなされるように読める特約は、実質的に普通住宅賃貸借とは異なると評価される可能性がある。したがってこの場合は、借主に条件付で優先的な再契約の機会を付与することとし、以下のような特約をすることが考えられる。

#### (特約条項例)

第2条第2項ただし書の規定にかかわらず、乙は、期間満了の6か月前までに、甲に対し、本契約の期間の満了日の翌日を始期とする新たな賃貸借契約(以下「再契約」という)の締結を申し出ることができる。この場合において、甲は、本契約期間中に乙に債務不履行等があるなどの特段の事情がない限り、本物件に係る他の賃借希望者に優先して、乙との間で再契約の締結に向けて協議をするものとする。

- ・定期住宅賃貸借契約であっても、契約期間が1年以上の場合には、第3項の通知がなければ契約期間満了と同時に契約を終了させる(契約の終了を借主に対抗する)ことができない。第3項及び第4項は、借地借家法第38条第4項の規定を確認したものであるが、管理業者としては、甲に対し、本通知義務を怠らないように注意する必要がある。

### 第3条（賃料）

- ・定期住宅賃貸借契約では、賃料改定方法の特約があれば、その特約で定める方法のみによって賃料改定がなされる(借地借家法の賃料増減請求権は行使できない)。
- ・定期住宅賃貸借契約では契約期間が特定できることから、契約期間中は賃料改定ができないとすることも考えられる。その場合には、第2項を以下のように変更することになる。

#### (変更例)

2 甲及び乙は、契約期間中は賃料を改定することができないものとする。

- ・1か月に満たない月の賃料については、いずれの月でも1ヶ月を30日として日割りし、その額に実日数をかけることとしている(第3項)。

#### 第4条（共益費）

- ・「共益費」は、「管理費」との名称が使用されることもある。
- ・共益費の内容をどのようにするかは最終的には当事者の合意によることになるが、国土交通省が作成公表している賃貸住宅標準契約書では、「専用部分であっては借主が各自負担するような費用を、共用部分では借主が共同して費用を負担する、その費用が共益費である」との考え方が示されており、本書式でもその考え方に基づき規定している。

#### 第5条（負担の帰属）

- ・本条項は、費用負担の最も基本となる公租公課、公共料金の負担の帰属を明確にすることで、トラブルの防止を図るものである。借主の専用設備の使用に伴う公共料金は、借主の生活に伴う対価であることから借主の負担とし、本物件の公租公課は、貸主が資産を保有しそれを利用して利益をあげていることから貸主が負担することとしている。

#### 第6条（敷金）

- ・民法622条の2第1項の敷金の定義に基づき、敷金は賃貸借契約上の借主の債務の担保であることを規定している（第1項）。敷金で担保される借主の債務には、賃料や共益費、本契約第10条第1項や第16条に基づき借主が負担すべき修繕費や原状回復費用、借主の債務不履行に伴う損害賠償債務などが想定される。
- ・第2項では、民法622条の2第2項にしたがい、契約期間中に借主から自らの債務と敷金とを相殺することを否定している。
- ・第3項では、賃料増額に伴う敷金の補填を規定している。上記のとおり、敷金は賃貸借契約上の借主の債務の担保であり、具体的には滞納賃料や借主が負担すべき修繕費などが担保される。賃料が増額されれば、従前の敷金額のままでは債務不履行が発生しやすい賃料に対する担保に不足が生じることになるため、補填が必要となる。一方、敷金は明渡し時に返還されるものであり、賃料以外の修繕等の債務は変動がなく、従前の敷金額を維持することは担保として過剰とはいえないと考えられることから、賃料が減額された場合の差額分の返還は規定していない。
- ・敷金は債務の担保である以上、物件の明渡し時に、借主に返還されるべきである。そして、借主に未履行債務があった場合には、貸主の意思表示を要することなく、その債務の額を差し引くことができるとするのが判例の考え方であり（最高裁昭和48年2月2日判決）、民法の規定であることから（第622条の2第1項）、本条でもその旨を確認的に規定している（第4項）。また、敷金の返還額をめぐるトラブルの防止のため、敷金の返還に際しては、債務の額の内訳を明示するものとしている（第5項）。
- ・なお、退去時に敷金の一部を返還しないことをあらかじめ定める特約（敷引特約）は、契約書に一義的かつ具体的な記載があり、金額が高額すぎないといった要件を満たせば消費者契約法上無効ではないとした最高裁の判例がある（最高裁平成23年3月24日判決、同年7月12日判決）。この最高裁の判断は、改正民法のもとでも有効と考えられていることから、今後も敷引き特約をすることは可能である。しかし敷金の趣旨が民法

上明確にされたことから、特約をするに際しては、「敷金」から差し引かれる金額の趣旨や目的について整理をし、これまで以上に借主への十分な説明をすることに注意が必要である。

#### 第7条（反社会的勢力でないことの確認）

- ・国土交通省が作成している賃貸住宅標準契約書の規定を踏まえ、契約当事者双方が、契約時に自ら又は役員等が反社会的勢力ではないことなどを確認する旨規定している。本条項に違反した場合、第11条3項に基づき無催告解除がなされることになる。
- ・本物件の譲渡転貸は、民法上は貸主の承諾を得れば可能であり、本契約書でも第8条1項でその旨規定しているが、反社会的勢力排除の徹底の観点から、標準契約書と同様に、貸主の承諾の有無にかかわらず、反社会的勢力への譲渡転貸を絶対的に禁止している（第2項）。

#### 第8条（禁止制限行為）

- ・第1項・第2項で、本物件の譲渡転貸、増改築等に当たっては貸主の承諾を要することとしている。ただし、反社会的勢力に対する譲渡・転貸については、第7条2項により、貸主の承諾があつても認めないこととしている。
- ・具体的な禁止制限行為を、貸主の承諾の有無にかかわらず絶対的に禁止される行為（第3項）と、貸主の承諾があれば可能な行為（第4項）とに分けて列挙している。
- ・賃貸住宅標準契約書の規定に従い、反社会的勢力の事務所等としての使用やその兆候を第3項の絶対的禁止事項中に規定し（第3項第6～8号）、これらの規定に違反した場合には第11条第3項に基づき無催告解除がなされることになる。
- ・一般的な同居人の追加は通知事項としているが（第17条）、反社会的勢力との同居は絶対禁止事項としている（第3項第8号）。

#### 第9条（乙の管理義務）

- ・乙は、他人の所有物を占有するものとして、善良なる管理者としての注意義務を負っていることを確認的に規定するとともに（第1項）、第2項以下で具体的にその内容を規定している。
- ・第3項の「管理規約」は、区分所有建物を賃貸する場合の、当該区分所有建物の管理組合が制定している管理規約を指す。区分所有建物の賃貸の場合、借主も占有者として、当該区分所有建物の管理規約及び集会決議で建物及び敷地の使用方法にかかる部分を遵守すべき義務を負っている（区分所有法第46条第2項）。
- ・第3項の「使用細則」は、本契約書とは別に、物件の住まい方ルールや設備の共用部分の利用方法等につき建物ごとに定めたものを想定している。本項の規定により、借主は、当該使用細則を守るべき義務を契約上負うことになる。なお、この使用細則の内容については、借主の権利を不当に制限するものであつてはならない。

## 第10条（契約期間中の修繕）

- ・賃貸借の目的物に係る修繕は、全て貸主が実施の義務を負うこととし、借主の帰責事由による修繕については、費用負担を借主に求めるとしている（第1項）。民法上は、借主の帰責事由による修繕は貸主の修繕義務の範囲から除かれているが（民法606条第1項但書）、建物の維持管理の観点からは、要修繕箇所につき修繕をしないということは考えにくい。また、借主側で業者を手配し修繕を実施するとなると、とりわけ集合住宅の場合には、建物の躯体構造や他の部屋との関係で問題が生じかねない。そこで、借主に帰責事由がある場合も含め貸主が修繕を実施するものとしつつ、借主の帰責事由によるものについては借主が費用負担をする（それ以外は貸主が費用負担をする）こととしている。
- ・民法の修繕に係る規定は強行規定ではないので、一定範囲の修繕を借主の義務とする特約は有効である。ただし、修繕をすべて借主の義務とするような特約は借主にとって著しく不利なものであり、賃料がきわめて低廉であるような場合でない限り合理性を認めることは困難である。判例でもこのような特約は、借主の積極的な修繕義務を認めたものではなく、貸主の修繕義務を免除したにすぎないとしている。
- ・改正民法では、貸主が必要な修繕等を相当な期間しない場合や急迫な事情がある場合には、借主が自ら修繕をできるものとする規定が設けられている（改正民法第607条の2）。これは従来からも認められてきた考え方であるが、仮に借主が自己の判断のみで、結果として修繕として認められる範囲や程度、必要性を超えて工事を実施した場合には、紛争となりかねない。そこで、修繕の要否等の紛争を防止するため、借主が要修繕箇所を発見した場合には、貸主に通知し、両者で修繕の必要性について協議することとし（第3項）、借主が当該手続きをし、客観的に修繕が必要と認められる場合であるにもかかわらず貸主が修繕を実施しないときは、民法607条の2に従い借主が修繕を実施できるものとしている（第4項）。一方、破損箇所が生じたにもかかわらず、乙の届出が遅れてそれにより貸主に損害が生じたと認められる場合（届出の遅れと損害発生に相当因果関係がある場合）には、乙が損害賠償することとしている（第3項）。
- ・修繕の中には、安価な費用で実施でき、建物の損傷を招くなどの不利益を貸主にもたらすものではなく、借主にとっても貸主の修繕の実施を待っていてはかえって不都合が生じるようなものもある。そこで第5項各号に掲げる費用が軽微な修繕については、借主が自らの負担で行うこととしている（第5項）。なおこの規定は、借主に積極的に修繕義務を課しているものではないため、貸主は、借主に修繕の実施を請求できない。
- ・地域によっては、条例により、契約期間中の修繕の基本的考え方・特約内容を、契約書とは別に書面により説明することが義務付けられている場合があるので（例：東京都賃貸住宅紛争防止条例）、注意が必要である。

## 第11条（契約解除）

- ・契約解除については、第1項で、作為義務違反につき催告のうえ解除を、第2項で、不

作為義務違反につき信頼関係の破壊（「本契約を継続することが困難であると認められるとき」）を要件とした解除を、それぞれ規定している。

- ・賃料滞納による解除については、賃料の支払いにつき翌月分前払い方式を採用しているケースにおいて、口座への入金忘れその他の事情で遅延した場合については借主にも酌むべき事情があると考えられるため、本書式ではさらに1ヶ月分を滞納した（単なる手続きミスとの抗弁ができない）時点である2ヶ月間の滞納でもって、催告の上契約解除できるものと規定している（第1項第1号）。ただし実際に解除をするに当たっては、当事者間の信頼関係の破壊の有無も考慮されることに留意する必要がある。
- ・民法では、債務者が履行を拒絶する場合などでは、催告なく解除することができる旨規定されている（民法542条）。また判例も、これまで高度な信頼関係破壊の場合には催告なく解除することを認めてきていることから、反社会的勢力排除に係る規定に違反した場合には、賃貸住宅標準契約書と同様に、催告なく解除できる旨規定している（第3項・4項）。

## 第12条（乙からの解約）

- ・借主が賃貸借契約を終了させるためには、30日前までに解約の申入れをするか（第1項）、330日分の賃料又は賃料相当額を貸主に支払って即時に解約をすること（第2項）を規定している。
- ・民法では、当事者の一方の意思で契約を終了させることができるのは、期間の定めがない契約の場合であるか（民法第617条）、期間の定めがあっても解約権を留保する特約を定めた場合（民法第618条）のいずれかであるとされている。定期住宅賃貸借契約は、期間の定めのある契約であるので、当事者の一方からの解約を認めるためには解約権留保の特約が必要である。本書式では、借主側の解約については第1項の規定により解約が可能とされる。
- ・本書式では、貸主の解約権は規定していない。定期住宅賃貸借で貸主からの一方的な中途解約が認められるかにつき下級審の裁判例の見解は分かれているが、最高裁で決着が図られてない以上本書式では貸主から中途解約がありうるものとし、その場合には、その旨の特約を頭書（8）及び第25条で規定することとしている。なおこの場合でも、実際の解約に当たっては、借地借家法27条・28条に基づき6か月間の猶予期間と正当事由が必要とされることに注意しなければならない。

## 第13条（一部滅失等による賃料の減額等）

- ・民法では、物件の一部滅失等があった場合には賃料は当然に減額されるものと規定されているが（民法611条）、一部滅失の程度や減額割合については現段階では明確な基準がないことから、紛争防止の観点からも、賃貸住宅標準契約書と同様に、一部滅失があった場合には借主が貸主にまず通知をし、賃料について協議し、適正な減額割合や減額期間、減額の方法（賃料設定は変えずに一定の期間一部免除とするのか、賃料設定そのものの変更とするのか）等を決定することとしている（1項）。

#### 第14条（契約の全部終了）

- ・民法では賃借物が全部滅失した場合には、契約の対象となる目的物がなくなることから契約は当然に終了するものとしており（民法616条の2）、本条項ではこの民法の取扱を確認的に規定している。
- ・なお、「滅失」とは、物件が住宅としての機能を失った状態をいうとされ、全壊、全焼、流出のみならず、全壊には至らなくても通常の修繕や補修では、住宅としての機能を回復することができない程度の損壊も含まれる。一方、住宅としての機能が回復できる場合には、本条項により契約は終了せず、第10条の修繕の問題となる。

#### 第15条（明渡し）

- ・借主は、明渡しのための手続等の日時が確定していると想定される10日前までに、明渡日を甲に通知することとしている（第1項）。
- ・借主は、物件の明渡し時に、入居時に渡した鍵及び複製をした鍵すべてを返還するものとしている（第3項）。
- ・定期住宅賃貸借契約では、期間の満了及び所定の通知により契約は終了するが、契約終了後も借主が任意に明け渡しをしない場合には、普通住宅賃貸借と同様に、明渡判決を得て強制執行手続きによらなければならないことに注意が必要である。
- ・残置物の処分等については、我が国の法制度では自力救済は禁止されており、本来は裁判所の力を借り、債務名義を得て強制執行により実現する必要がある。ただし例外的に、「法律の定める手続きによつたのでは、権利に関する違法な侵害に対抗して現状を維持することが不可能又は著しく困難であると認められる緊急やむを得ない特別の事情が存する場合においてのみ、その必要な限度を超えない範囲で」自力救済は許されるとされている（最高裁昭和40年12月7日判決、札幌地裁平成11年12月24日判決など）。また、残置物の処分に係る規定につき、借主の占有に対する侵害を伴わない態様における搬出、処分（例えば、借主が任意に本件建物から退去した後における残された物件の搬出、処分）について定めたものとして有効と判断した裁判例もある（東京高裁平成3年1月29日判決）。そのような、①目的の正当性、②手段の相当性、③緊急性、④補充性といった要件がすべて備わる場合に限り、明渡しの履行を確保するものとして、残置物の取扱を特約することは可能である。ただし上記裁判例は、結論としては、具体的な事実関係においてこれらの要件を満たさないとして自力救済を認めず、貸主等の不法行為責任を認める判断を示している。したがって、そのような特約を定めた場合でも、その適用に当たっては、要件を充足するか否かについても慎重に取扱う必要がある。

#### 第16条（明渡時の原状回復）

- ・契約が終了し本物件を返還するに当たり、借主は、民法第621条に基づき、通常損耗及び経年劣化部分を除き、原状回復義務を負っている（第1項）。

- ・当事者双方が契約時点で原状回復に係る取扱いの認識を共有できるよう、原状回復の原則的な取扱いと本契約上の取扱いを別表形式でまとめ、確認できるようにしている（第2項・別表）。
- ・別表Iでは原状回復に係る一般原則の取扱いを明記している。
- ・通常損耗分の一部も含めて借主に原状回復義務を課すなどの特約をする場合には、別表中のIIの欄に記載することになる。ただし当該特約が成立するためには、その範囲等につき明確な合意（①契約書に一義的に明白な記載があること、②それが不十分な場合には口頭の説明により借主が明確に認識すること、など）があることが必要とされることから（最高裁平成17年12月16日判決）、本書式では、賃貸住宅標準契約書と同様に、別表Iの一般原則を確認のうえ、IIの欄にその範囲等を具体的に記載し、貸主借主両者の署名押印を求ることとしている。
- ・原状回復は、契約時に定めた基準・条件に基づくことになるが、実際に借主の負担を確定するに当たっては、損耗等が貸主・借主のいずれの負担部分に該当するのかなどの「基準・条件への当てはめ」などが必要となる。そこで契約時に確認した原状回復条件につき、実際の原状回復の内容や方法などについて、明渡し時に協議することとしている（第3項）。
- ・地域によっては、条例により、原状回復の基本的考え方・特約内容を、契約書とは別に書面により説明することが義務付けられている場合があること（例：東京都賃貸住宅紛争防止条例）に注意されたい。

## 第20条（延滞損害金）

- ・本条項は、賃料滞納の場合の損害賠償の予定であり、当事者も裁判所も損害賠償額についてはこの規定に拘束される。具体的な利率については、本書式が対象とする借主が個人である住宅賃貸借契約は消費者契約に該当することから、消費者契約法上の上限である14.6%（消費者契約法9条2号）を規定している。

## 第21条（乙の債務の担保）

- ・借主の債務の担保として、連帯保証人と家賃債務保証業者とを選択し、または併用することとしている（第1項）
- ・判例は、賃貸借契約の更新があった場合でも、特段の事情が無い限り連帯保証契約の効力が及ぶものとされていることから（最高裁平成9年11月13日判決）、賃貸住宅標準契約書と同様に、賃貸借契約が更新された場合には連帯保証契約も継続するものとしている（2項1号）。
- ・民法では、個人の連帯保証人は根保証として極度額を限度として責任を負うことから、本書式でも頭書（6）に極度額（連帯保証人が負担すべき債務額の上限）を記載し、上記民法の規定に従った取扱いとすることを規定している（第2項第2号）。極度額に関する基準はなく、貸主と連帯保証人との間の合意により決定することになる。なお、極度額は定額であることが必要とされるため、「○○円」と具体的な金額を記載することが基本

となる。賃料の〇ヵ月分と定める場合には、契約期間中に賃料が変動することがありうることから、「賃料〇ヵ月分（〇〇円）」と金額も併記することが望ましい。

- ・連帯保証人が死亡などした場合には、替わりの連帯保証人を立てることを義務付けている（第2項第4号・5号）
- ・家賃債務保証業者を活用する場合には、当該保証内容は本契約とは別個の契約等によることとし、貸主・借主は、本契約における契約期間の始期から当該保証が利用できるようにするため、必要な手続きを取らなければならないこととしている（第3項第1号）
- ・家賃債務保証業者を活用できない場合には、代替担保の提供等が必要である旨規定している（第3項第2号・3号）

## 第25条（特約事項）

- ・退去時に返還を要しない一時金の授受を行う場合には、当事者間で明確な合意が存在したことを明らかにするために、頭書（3）の欄に一時金の名称・額を明記し、あわせて頭書（8）に特約条項としてその旨規定することになる。なおこのような一時金については、法令上は具体的な根拠規定を持たないことから、その趣旨（賃料の一部前払い等）や取り決めの合理性を整理し、当事者に説明ができるようにしておくことが望ましい。
- ・借主は、本書式第8条第2項の規定に従い貸主の承諾を得て建物の増改築等をすることができる。そしてこの場合、借主は、契約終了時に、有益費償還請求権や造作買収請求権を行使することにより、当該費用等を回収することが認められている（民法608条2項・借地借家法33条）。ただしこれらの規定は任意規定であり、当事者間の特約によって適用を排除することができる。有益費償還請求権や、造作買取請求権を排除する特約をする場合には、頭書（8）に特約条項としてその旨規定することになる。
- ・再契約をした場合の借主の明渡義務の削除、原状回復や敷金返還等にかかる取り扱いを、あらかじめ以下のように特約で明記することも考えられる。

### （特約例）

再契約をした場合は、第15条の規定は適用しない。この場合において、本契約における原状回復の債務の履行については、再契約に係る賃貸借が終了する日までに行うこととし、敷金の返還については、明渡しがあったものとして第6条4項に規定するところによる。

- ・特約締結について当事者が明確に合意したことを証拠として残すため、条項ごとに両当事者が押印することも考えられる。