

建物所有目的以外の土地賃貸借契約書の解説

第1条（契約の目的）関係

- ・土地の賃貸借が「建物所有目的以外」であることを明確にするため、頭書（2）に使用目的を具体的に記載することとしている（例 資材置き場として使用）（第1項）
- ・建物所有目的以外の土地賃貸借契約は、借地借家法の適用がなく、民法の賃貸借の規定がそのまま適用される。本条においてその点を当事者が確認する旨規定している（第2項）。

第2条（契約期間）関係

- ・50年以内の期間で当事者間の合意により決定する（民法604条）。
- ・貸主と借主との協議により更新することができる。借地借家法の適用がないため、法定更新はなく、貸主は、更新を拒否するに当たり、正当事由は必要とされない。
- ・あらかじめ合意の上、金員の授受を条件に更新を行うことを取り決める場合には、当事者間で明確な合意があったことを明らかにするために、第17条の特約事項として、その旨及び金額を明記する必要がある。契約書中に更新料特約がなく、授受に先立って改めて更新料授受の合意をしない限り、貸主は借主に対し更新料の請求をすることができないことに注意が必要である（最高裁昭和51年10月1日判決）。

第3条（賃料）関係

- ・建物所有目的以外の土地賃貸借は、あまり長期間の契約期間の設定を想定していないことから、賃料の改定に係る規定は設けていないが、その都度当事者の合意により改定することは可能である。また、契約期間を長期に設定する場合には、第17条の特約事項として、例えば借地借家法における地代等増減請求権を参考に、当該請求権の行使の要件と同じ事情がある場合に協議によって決定することなどを規定することが考えられる。なお、本契約形態には借地借家法の適用がないため、地代等増減請求権の行使はできない。
- ・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4条（敷金）関係

- ・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、借主が負担すべき原状回復費用、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などが担保される。当事者間の合意

により賃料が増額されれば、従前の敷金額のままで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、当事者間の合意により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、土地の返還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いう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）。
- ・土地賃貸借契約と敷金契約の一体性を確保するため、土地賃借権を譲渡した場合を除き、敷金返還請求権の譲渡・担保権設定を禁止している（第6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こすることに注意が必要である。

第5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参考に、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条第2項に基づき無催告解除がなされることになる。
- ・土地賃借権の譲渡転貸は、民法上は貸主の承諾を得れば可能であり、本書式でも第7条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、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6条（土地の適正な使用）関係

- ・借主は、借地の使用につき善管注意義務を負っていることから、貸主及び近隣に対する同義務の内容の一部を具体的に規定している。

第7条（土地賃借権の譲渡・転貸）関係

- ・賃借権の譲渡転貸は、貸主の承諾が必要であること（民法612条）を確認的に規定して

いる（第1項）。

- ・譲渡転貸の承諾に当たって、相当な額の承諾料を定めることができる。あらかじめ契約時に承諾料を定める場合には、第17条の特約事項として定めることになる。
- ・賃借権が譲渡されても敷金関係は新借主には承継されない（民法は、適法な賃借権の譲渡がなされたときは敷金を従前の借主に返還するものとしている（民法622条1項2号））が、土地賃借権と敷金関係との一体性を確保するため、本書式では、借地権が譲渡された場合には敷金返還請求権をそのまま新借主に承継することとしている（第2項）。

第8条（土地の譲渡）関係

- ・土地が譲渡された場合、賃借権登記がない限り、賃貸借関係における貸主の地位は当然には移転しないことから、貸主は、土地の譲渡に際し、あらかじめ借主に通知することとしている（第1項）。
- ・譲渡当事者間の特約によって貸主の地位を新所有者に承継させることは可能である。この場合には、土地賃借権と敷金関係との一体性を確保するため、敷金関係も新貸主に承継されることとしている（第2項）。

第9条（承諾事項）関係

- ・契約であらかじめ予定されていた施設設備が変更されることによる近隣とのトラブルや契約終了時のトラブルを回避するため、施設設備の変更を承諾事項としている（1号）。
- ・賃貸に供されている土地は貸主が所有するものであり、当該土地の区画形質の変更は所有権者の権限であることから、借主が土地の区画形質の変更をしようとする場合は貸主の承諾事項としている（2号）。

第10条（通知事項）関係

- ・土地賃貸借契約に関する当事者や義務の履行方法等に生じた変更で、相手方の権利義務には直接影響はしないが、相手方が将来の権利義務の行使等に支障が生じる可能性があるものを、相手方への通知事項として列挙している

第11条（契約の解除）関係

- ・契約解除については、第1項で催告のうえ解除を、第2項・第3項で反社会的勢力排除規定違反につき無催告解除を、それぞれ規定している。なお、第1項の解除に当たっては、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」）を要件とすることを明示している（第2項、第3項については、各項で定められている解除事由に該当すればそのことのみをもって信頼関係が破壊されたと評価される）。
- ・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。

- ・なお、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ことから（民法542条）、第1項による解除の場合も、個別具体の事情により上記民法の規定に該当すると評価される場合には、催告なく解除することは可能である。

第12条（原状回復義務）関係

- ・借主は、契約期間満了までに、自己の費用で土地に附屬させた物を収去し、土地を原状に復して返還することを確認的に規定している（第1項）。
- ・土地の返還が遅れた場合には、借主は、返還が完了するまでの間、遅延損害金として、賃料の倍額に相当する金員を支払わなければならないとしている（第2項）。
- ・なお、建物所有目的以外の土地賃貸借は、比較的短期の契約を想定し、建物の収去等が不要であるため、他の借地契約書式にあるような、借主から貸主に対する契約期間満了の一定期間前の通知の規定は設けていない。

第13条（遅延損害金）関係

- ・本条項は、賃料滞納の場合の損害賠償の予定であり、当事者は、損害賠償額につきこの規定に拘束される。具体的な利率については、個人が事業目的以外に賃借する場合には消費者契約法が適用され、そうでない場合でも同様の取扱いであれば問題が生じることはないことから、消費者契約法で定める上限の14.6%（消費者契約法9条2号）を規定している。

第14条（連帯保証人）関係

- ・借主の債務の担保として、連帯保証人を規定している。
- ・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）、普通借地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（第1項）。
- ・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（民法465条の2）、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とすることを規定している（第2項）。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、「〇〇円」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。

- ・個人根保証契約では、一定の事由が生じた場合には元本が確定されることから（民法465条の4）、元本確定事由を確認的に規定している（第3項）。
- ・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4項・第5項）
- ・民法では、保証人から請求があったときは主たる債務の履行状況に係る情報を提供しなければならないとされていることから（民法458条の2）、その旨を確認的に規定している（第6項）。

第17条（特約事項）関係

- ・契約終了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、法令上に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大切である。
- ・建物所有目的以外の土地賃借権は、比較的短期の契約を想定していることから、中途解約の規定は設けていない。あらかじめ中途解約を認めることとした場合には、解約要件等を特約事項として規定することになる。
- ・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。