

## 終身建物賃貸借契約書逐条解説コメント

(※本解説中の「法」とは、「高齢者の居住の安定確保に関する法律」を指す)

### 第3条（契約期間）

- ・法第58条第4号において、終身建物賃貸借は「借主の死亡に至るまで存続し、かつ、借主が死亡したときに終了する」と規定されていることから、当該旨を本条で確認的に規定している。

### 第4条（賃料）

- ・(A)は賃料の毎月払いの場合、(B)は終身にわたる賃料の全部前払いの場合、(C)は終身にわたる賃料一部前払いの場合に使用することとし、いずれか1つを記載することとする。
- ・終身建物賃貸借では、「借賃の改定に係る特約」があれば、借地借家法32条に定める賃料増減額請求権の規定は適用されない（法63条）。
- ・(A)の第3項又は(C)の第3項における当事者間の協議による賃料の改定は、賃料の改定について借地借家法における賃料増減請求権行使の要件と同じ事情がある場合に、当事者間の信義に基づき、できる限り訴訟によらず当事者双方の意向を反映した結論に達することを目的としたものであるが、借地借家法第32条の適用を排除するものではない（すなわち本項は、法63条の「借賃の改定に係る特約」に該当しない）。なお、この場合の賃料の改定は、貸主及び借主の間において、当該改定についての協議が整う必要があり、協議が整わなければ賃料の改定は行われず、借主は従前の賃料の支払義務を負うことになる。
- ・(A)又は(C)を使用する場合において「借賃の改定に係る特約」を別に定める場合は、(A)第3項又は(C)第3項を削除する（または特約中に「第4条第3項の規定にかかわらず・・」との文言を入れて規定する）必要がある。
- ・(B)第2項又は(C)第4項における想定居住月数は、借主の余命等を懸案して適正に決定することとする。また、1ヶ月分の賃料を適正な額とし、想定居住月数を超えて契約が継続する場合に備えて甲が受領する額が不当に多額なものとならないようにする必要がある。

### 第5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6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7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。ただし第4条で（B）を採用したときは、賃料は全額前払い済みなので、賃料以外の債務（共益費や修繕費等）を担保することになる。
- ・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。なお、第4条で（B）を採用したときは、同条6項で賃料の改定はしないこととしているので、第3項の規定は空文となる（削除することも考えられる）。
- ・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。借主が存命中に契約が終了した場合には借主に返還することになるが、借主の死亡によって契約が終了したときは、借主の相続人に返還することになる。なお、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こすることに注意が必要である。

#### 第8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12条3項に基づき無催告解除がなされることになる。
- ・終身建物賃貸借契約においては、一般的に賃借権の譲渡や転貸は禁止されているが（法64条）、反社会的勢力排除の徹底の観点から、反社会的勢力への譲渡転貸の絶対的な禁止を確認的に規定している（第2項）。

#### 第9条（禁止制限行為）

- ・終身建物賃貸借契約においては、賃借権の譲渡や転貸は認められていないので（法64条）、第1項でその旨を確認的に規定している。
- ・本物件の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（第2項）。
- ・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12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22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10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ってはならない。

## 第11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こととしている（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12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。なお、第4条で(B)を採用しているときは、賃料は全額支払い済みなので、「賃料又は」は空文となる(当該文言を削除することが望ましい)。
- ・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)。また判例は、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13条(甲からの解約)

- ・法第62条に規定する場合には、貸主による中途解約の申入れが法律上認められているため、当該法律上の解約事由があったときに、6月前に解約申入れを行うことにより本契約を解約することができることとしている。

### 第14条(乙からの解約)

- ・法第63条に規定する場合には、借主による中途解約の申入れが法律上認められていることから、本条第1項及び第2項として当該法律上の解約事由を確認的に規定している。
- ・第3項では、第1項又は第2項の場合において、一定の賃料を支払うことにより隨時に本契約を解除できる旨を規定している。
- ・借主に有利な特約の効力は否定されないため、通常の建物賃貸借契約において一般化している借主の中途解約権(特別な事情を要せず、1月前に通知することにより解約できる権利)を認める特約も有効である。

### 第15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1項)、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)。
- ・一部滅失等により残存部分では賃借の目的を達することができないときは借主は契約を

解除できるとする民法の規定（民法611条2項）を確認的に規定している（2項）。なお、一部滅失等により第13条第1号に該当する場合には、同条に基づき貸主からも解約できるとされていることに注意されたい。

#### 第16条（契約の終了）

- ・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11条の修繕の問題となる。

#### 第17条（明渡し）

- ・契約が終了したときは、契約終了の原因に応じて、所定の期限までに本物件を明け渡さなければならぬ旨定めている。
  - 債務不履行解除→直ちに
    - 甲・乙からの解約→猶予期間満了の日まで
    - 乙の死亡→同居人が死亡を知った時から1か月以内に居住継続の申し出をしなかつたときからさらに1か月経過後まで
  - ・借主（借主の死亡のときは同居人。同居人がいない場合には相続人）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）。

#### 第18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（借主の死亡のときは同居人。同居人がいない場合には相続人）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19条（残置物の引き取り）

- ・本条は、残置物に係る取り扱いにつき、国土交通省が示している終身建物賃貸借標準契約書の内容をそのまま採用したものである。
- ・終身建物賃貸借では、借主の死亡により本契約が終了した場合には、物件内に借主の所有物（残置物）があることが想定されるため、借主はあらかじめ残置物引取人を定めることができることとし（1項）、残置物引き取り人を定めた場合における借主が死亡したときの取扱い（契約終了の連絡、残置物の引き取り及び引渡し）を規定している（2項～4項）。
- ・借主が残置物引取人を定めない場合には、同居配偶者等が本物件に引き続き居住することに反対の意思を表示したとき又は同居配偶者等が第22条第1項本文に規定する期間内に同項本文に規定する申出を行わなかったときから1月を経過した場合には、貸主は残置物を処分できることとし、当該処分の費用については、敷金から差し引くことができることとしている（5項）。

#### 第21条（甲の通知義務）

- ・第4条で（B）を採用しているときは、賃料は全額支払い済みなので、「賃料又は」は空文となる（当該文言を「共益費等」と変更することも考えられる）

#### 第23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、当事者は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24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1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、「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。
- ・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24条（同居人の一時居住）

- ・法第65条第1項において、借主が死亡した場合の同居者の居住保護のため、同居者は借主の死亡があったことを知った日から1月を経過する日まで、引き続き本物件に居住することができることが規定されていることから、1項でその旨を確認的に規定している。
- ・法第65条第2項において、一時居住する同居者は貸主に対して本契約と同一の賃料を支払わなければならぬと規定していることから、2項でその旨を確認的に規定している。なお、同居人は本契約書の条件のもとで従前から物件を利用しており、本条項による一時居住もその継続であることから、それ以外の賃貸条件もこれまでの賃貸借契約と同じと考えてよい。

### 第25条（同居配偶者等の継続居住）

- ・法第66条第1項において、借主が死亡した場合の同居配偶者等の居住保護のため、同居配偶者等は借主の死亡があったことを知った日から1月を経過するまでの間に貸主に本物件に引き続き居住する旨の申出を行ったときは、貸主は同居配偶者等と終身建物賃貸借の契約を締結しなければならないと規定していることから、1項本文でその旨を確認的に規定している。
- ・また、法第66条1項において、同居配偶者等が上記申出にあわせて法第61条に規定

する申出（期間付死亡時終了建物賃貸借の契約の申出）を行ったときは、貸主は同居配偶者等と期間付死亡時終了建物賃貸借の契約を締結しなければならないと規定していることから、1項但書でその旨を確認的に規定している。

- ・法第66条第3項において、同条第1項の規定により締結する建物賃貸借の条件については、従前の賃貸借と同一とすると規定していることから、2項でその旨を確認的に規定している。ただし、第4条で（B）又は（C）を採用する場合には、借主と同居配偶者等では年齢や性別等が異なることから、前払賃料の算定の基礎（第4条（B）第2項又は同条（C）第4項の内容等）につき改めて合意のうえで、前払い賃料額を算定することが必要となる。

### 第30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（7）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大切である。
- ・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取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（7）に特約条項としてその旨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。