

## 普通借地権更新契約書の解説

### 第1条（契約の目的）関係

- ・旧法（借地法）に基づく普通借地権は、地上権の場合と賃借権の場合とがあるが、賃借権によることが一般的であるので、第2項でその旨を規定している。地上権の場合には、第2項の「賃借権」を「地上権」に変更することになる。

### 第3条（契約期間）関係

- ・旧法に基づく普通借地権の契約期間は以下のとおりとなっている。

	堅固建物	非堅固建物
(参考) 当初の契約期間	30年以上（期間の定めのない場合は60年）	20年以上（期間の定めのない場合は30年）
更新後の契約期間	30年以上（期間の定めのない場合は30年）	20年以上（期間の定めのない場合は20年）

- ・旧法に基づく普通借地権は、借主が建物を再築した場合、貸主が遅滞なく異議を述べないときは、契約の更新の前後を問わず、建物が滅失したときから起算して30年（再築された建物が堅固の場合）または20年（再築された建物が非堅固の場合）となる（借地借家法附則7条1項）。
- ・旧法に基づく普通借地権では、契約期間の満了に当たり、借主が更新を請求した場合には、建物があるときに限り、貸主に更新を拒否できる正当な事由があつて遅滞なく異議を述べない限り、従前の契約と同一の条件で契約を更新したものとみなされる（借地法4条1項）。また、更新請求がなくても、契約期間の満了後に借主が土地の使用を継続し、これに対し貸主が遅滞なく異議を述べない場合も、同様に更新されたものとみなされる（借地法6条1項）。なお、建物がある場合には貸主の異議には正当事由が必要とされる（同2項）。
- ・貸主と借主との間で更新料の授受に係る合意がない限り、貸主は借主に対し更新料を請求することはできない（最高裁昭和51年10月1日判決）。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つたことを明らかにするために、頭書（3）の欄に更新料として金額を明記し、あわせて頭書（7）の更新に関する事項の欄に更新時の支払い等を明記する必要がある。

### 第4条（賃料）関係

- ・賃料の改定については、借地借家法における地代等増減請求権行使の要件（同規定は旧借地権に基づく普通借地権にも適用される）と同じ事情がある場合に協議によって決定することとしている（第2項）。これは、一方的に賃料の増減を請求するのではなく、まずは当事者間で協議をすることが当事者間の信頼関係を基礎とする賃貸借契約上の基本的

なルールと考えられることによる。ただし本条項があるからといって、借地借家法上の地代等増減請求権の行使そのものが否定されるものではない。

- ・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項）。

## 第5条（敷金）関係

- ・民法622条の2第1項に規定する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項を踏まえ、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。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、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するのが判例の考え方であることから（最高裁昭和48年2月2日判決）、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）。
- ・借地権設定契約と敷金契約の一体性を確保するため、借地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、土地の返還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6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約する旨規定している。本条項に違反した場合、第14条第2項に基づき無催告解除がなされることになる。
- ・借地権の譲渡転貸は、民法上は貸主の承諾を得れば可能であり、本書式でも第10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7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8条（建物の増改築）関係

- ・借地契約では、借地上の建物の増改築を禁止する特約がない限り、契約の目的の範囲内で借主が建物の増改築をすることが可能である。ただし建物の増改築は、土地の使用状況や建物の現況に変更が生ずることにより、契約の継続や、契約終了時の原状回復の内容等に影響を生じる可能性があることから、本書式では貸主の承諾事項としている。
- ・増改築の承諾に当たって、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20条の特約事項として定めることになる。
- ・貸主の承諾がなかった場合、借地借家法は、土地の通常の利用上相当とすべき増改築であるときで、当事者間で協議が整わなかったときは、裁判所は、借主の申立てにより、その増改築についての貸主の承諾に代わる許可を与えることができるとされている（借地借家法17条2項）。なお、裁判所は、当該許可を与える場合において、貸主借主間の利益の衡平を図るために必要があると認めるとときは、財産上の給付を命じること等ができるとされている（同条3項）。

#### 第9条（建物の修繕）関係

- ・借地契約では、原則として建物の修繕につき貸主の承諾は不要である。ただし前条の「増改築」と本条の「修繕」との区別が不明確な場合があることから、本書式では、建物の修繕に際しても通知を要することとし、貸主が工事内容を事前に把握できるようにしている。

#### 第10条（借地権の譲渡・転貸）関係

- ・賃借権の譲渡転貸は、貸主の承諾が必要である（民法612条）。本書式は、建物所有目的での「賃借権」を想定していることから、借地権の譲渡転貸に当たっては貸主の承諾を要することとしている（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20条の特約事項として定めることになる。

- ・借主が借地上の建物を第三者に譲渡することに伴う借地権の譲渡転貸に関しては、借地借家法は、当該第三者が借地権を取得し、又は転借をしても貸主に不利となるおそれがないにもかかわらず貸主が承諾をしないときは、裁判所は、借主の申立てにより、貸主の承諾に代わる許可を与えることができるとされている。また、裁判所は、当該許可を与える場合において、貸主借主間の利益の衡平を図るときに必要があるときは、借地条件の変更や、財産上の給付を命じること等ができるとされている（借地借家法19条1項。同規定は旧法に基づく普通借地権にも適用される）。
- ・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622条第1項2号は、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）が、借地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）。
- ・なお、借地権が「地上権」である場合には、その譲渡転貸につき貸主の承諾は不要となる。

### 第11条（土地の譲渡）関係

- ・土地が譲渡された場合、賃貸借関係における貸主の地位も移転し、あわせて敷金関係も新貸主に承継されることから（民法605条の2第1項・第4項）、本書式でもその旨を確認的に規定している（第1項）
- ・第2項の「譲渡」は、売買等の任意の所有権移転の場合を想定し、抵当権の実行による所有権の移転は含まれない。抵当権に対抗できない借地権（抵当権の設定登記よりも後に借地権登記や土地上の建物の登記がなされたもの）については、抵当権が実行されて競落人に所有権が移転した場合には、借地権は消滅し、敷金も競落人に引き継がれることはないと注意が必要である。

### 第12条（承諾事項）関係

- ・建物の増改築、借地権の譲渡転貸以外の貸主の承諾事項を、当事者の合意により規定することを想定している。
- ・借地権は、契約であらかじめ定めた用途に供するための建物の所有を目的として設定されるものであることから、建物の用途に変更が生じる場合は貸主の承諾を要することとしている（1号）。
- ・借地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13条（通知事項）関係

- ・借地権設定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14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す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、個別具体的な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15条（原状回復義務）関係

- ・借主は、契約が終了する場合で、借主が建物買取請求権を行使しないときは、自己の費用で建物や土地に附属させた物を収去し、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）。なお、借主が建物買取請求権を行使した場合には、貸主は、建物及び借主が貸主の承諾を得て設置した附属施設等を時価で買い取る必要があり（借地借家法13条）、原状回復は買取請求の対象物以外の部分に限定される。
- ・借主は、上記土地の返還等が円滑に行われること及び建物買取請求の有無を貸主に表明する観点から、期間満了の一定期間前までに、土地の返還に必要な事項を、貸主に通知することとしている（2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（3項）。建物賃貸借において、明渡遅延損害金を賃料の倍額相当とすることは消費者契約法には抵触しないとした裁判例がある。

#### 第18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、個人が住宅を所有する目的で契約を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、消費者契約法上で定める上限の14.6%（消費者契約法9条2号）を規定している。

## 第20条（乙の債務の担保）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、「○○円」と具体的な金額を記載することが基本となる。賃料の○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○ヵ月分（○○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20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。なおこのようない一時金については、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。
- ・借地借家法13条の建物買取請求権は強行規定であり、特約で排除することはできないことに注意が必要である。
- ・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。

### 【補足】

- ・条文には規定していないが、旧法に基づく普通借地権は、借地上の建物が「朽廃」したときは消滅することに注意が必要である（借地借家法附則 5 条）。「朽廃」とは、自然的腐食状態によって、社会通念に照らして、建物としての社会経済的効用を失うに至るほどに腐朽損壊することをいう。
- ・民法の規定は令和 2 年 4 月 1 日から改正されている。本書式の使用が想定される旧法に基づく普通借地権は、平成 4 年 8 月 1 日よりも前に契約がなされているものであり（改正民法の施行前の契約）、改正民法の附則に定める経過措置によれば、改正民法は適用されない。しかしながら賃貸借契約の場合には、令和 2 年 4 月 1 日以降に合意更新がなされれば、その時点から改正民法を適用するとの解釈が法務省から示されていることから、令和 2 年 4 月 1 日以降に合意更新されて使用される本書式も、改正民法の規定に従い規定をしているところである。