

土地使用貸借契約書の解説

(参考)

賃料等の授受を行わず、無償で土地を貸借する場合（土地使用貸借契約）の契約書式である。土地使用貸借契約は、建物所有の目的であるか否かを問わず、借地借家法の適用はなく、民法上の賃貸借の規定がそのまま適用される。

第1条（契約の締結）関係

- ・土地使用貸借契約は使用目的を問わないが（建物所有目的でも構わない）、一般的に使用貸借契約は、特別な関係にある当事者間において特定の目的のもとに締結されることが想定されることから、頭書（2）に、使用目的を明確に記載することとしている（第1項）。
- ・本契約は、借地借家法の適用がない民法上の使用貸借契約であることを明記している（第2項）。

第2条（契約期間）関係

- ・使用貸借契約は、従前の民法では要物契約（物件の引渡しにより契約が成立する）とされていたが、令和2年4月1日施行の改正民法で諾成契約とされた。したがって契約の始期を土地の引渡しよりも前とすることも可能である（第1項）。
- ・同一当事者間で契約を継続する場合には、合意により更新することになる。使用貸借契約は、借地借家法の適用がないため法定更新はなく、さらに、賃貸借ではないため借主が期間満了後も土地の利用を継続していても契約の更新は推定されない（第2項）。
- ・なお、契約期間を定めなかったときは、頭書（2）に記載する目的に従った借主の土地の使用収益が終了したときに終了する（民法597条2項）。また、実際に使用収益が終了していなくとも、借主が当該目的に従い使用収益するのに足りる期間が経過したときは、貸主が契約を解除することによって終了させることができることにも注意が必要である（同法598条1項）。

第3条（反社会的勢力でないことの確約）

- ・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9条第2項に基づき無催告解除がなされることになる。
- ・使用貸借契約では、貸主の承諾のもと、目的物を第三者に使用収益させることは可能とされているが（民法594条2項）、本書式では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を絶対的に禁止している（第2項）。

第4条（土地の適正な使用）関係

- ・使用貸借契約の場合でも、借主は土地の使用につき善管注意義務を負うことから、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5条（第三者の使用）

- ・使用貸借契約では、貸主の承諾がなければ土地を第三者に使用収益させることはできないことから（民法594条2項）、本条でその旨を規定している。
- ・使用貸借契約は、特別の関係にある者の間で締結されることが想定されることから、当事者以外の第三者の使用を禁止することも考えられる。その場合には、本条項を削除するか、第15条の特約事項に「第6条の規定にかかわらず、本契約では本件土地を第三者に使用させることはできない」などと規定することになる（上記民法の規定は任意規定であることから、特約で第三者に使用させることを禁止することも可能である）。

第6条（土地の譲渡）関係

- ・使用貸借契約では、土地が譲渡された場合、譲渡の当事者間で特約をしない限り使用貸借関係は新所有者に承継されないことから、貸主が本件土地を譲渡をしようとするときは、あらかじめ借主に通知することとしている。

第7条（承諾事項）関係

- ・契約で設置が認められた建物や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、軽微な変更を除き、施設設備の変更を承諾事項としている（1号）。
- ・使用貸借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8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9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貸主が契約を解除できる場合を定めたものである。賃貸借契約の解除とは異なり、当事者間の信頼関係の破壊は解除の要件とはされない。
- ・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１０条（契約の終了）関係

- ・使用貸借契約は借主の死亡により終了することから（民法５９７条３項）、本条でその旨を確認的に規定している。
- ・なお、使用貸借契約では、借主はいつでも契約を解約することができることに注意が必要である（民法５９８条３項）

第１１条（土地の返還・原状回復義務）関係

- ・使用貸借契約が終了したとき、借主は、自己の費用で土地に附属させた物を収去する義務及び原状回復義務を負うことから（民法５９９条）、本条でその旨を確認的に規定している（第１項）。なお、使用貸借契約の場合、借主が物件の通常必要費を負担するとされていることから（民法５９５条１項）、通常損耗の補修費用も借主の負担とすることが考えられる。
- ・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、あらかじめ定めた金員を支払わなければならないものとしている（第２項）。遅延損害金の額に係る基準はないが、任意の明渡しの履行を確保するために相当な金額として、例えば本件土地に係る相場賃料等を基準に検討することが考えられる。

第１２条（連帯保証人）関係

- ・使用貸借契約では、借主には賃料等の債務は発生しないが、原状回復費用や、物件を故意過失により破損等した場合の修繕費用（損害賠償費用）等の借主の債務の担保として、連帯保証人を規定している（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）、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４６

5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15条（特約事項）関係

- ・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ある。