

(37) 増改築等承諾書

[借主→貸主]

本書式の趣旨

借主が、貸主の同意を得て、物件を増改築する際に、貸主の承諾を得るための通知書及び承諾書である。

(出典：国土交通省・賃貸住宅標準契約書)

解説

① 物件の増改築には貸主の承諾が必要と理解されている。契約書でもその旨を明確に定めておくことが必要である。

② 増改築等をしたものにつき、契約終了時点での費用負担をどうするのかを明確に決めておくことが必要である。すなわち、借主には造作買取請求権（借地借家法第33条）及び有益費償還請求権（民法第608条第2項）があるため、契約終了時にこれらの権利を行使することにより、費用をめぐるトラブルが顕在化する恐れが生じてくる。

借主が全面的に費用負担をする場合、これらの規定は任意規定であり特約で排除することができるので、契約書にその旨の規定があればそれに従い、なければこの承諾の際に、「造作買取請求及び有益費償還請求をしない」旨を条件とすることを承諾書の「（なお）」の欄に記入するか、別途造作買取請求権の放棄等を内容とする合意書を作成しておくことも検討すべきである。

参照条文

借地借家法第33条第1項 建物の賃貸人の同意を得て建物に付加した畳、建具その他の造作がある場合には、建物の賃借人は、建物の賃貸借が期間の満了又は解約の申入れによって終了するときに、建物の賃貸人に対し、その造作を時価で買い取るべきことを請求することができる。建物の賃貸人から買い受けた造作についても、同様とする。

2 前項の規定は、建物の賃貸借が期間の満了又は解約の申入れによって終了する場合における建物の転借人と賃貸人との間について準用する。

民法第608条第2項 賃借人が賃借物について有益費を支出したときは、賃貸人は、賃貸借の終了の時に、第196条第2項の規定に従い、その償還をしなければならない。ただし裁判所は賃貸人の請求により、その償還について相当の期限を許与することができる。