

事業用 事務所型 解説

※1 目的物件の表示について

事務所用の定期借家契約であるから、対象物件は、通常は、ビルの一室などが多いものと思われる。

※2 事業内容について

事業内容を記載することとなる。

例えば、設計事務所として使用するか、税理士事務所として使用するなどである。事業用と記載することにより、居住用ではないことが明瞭になる。

なお、事業用の定期借家契約と居住用の定期借家契約との違いは、①強行法規としての中途解約権が居住用の定期借家の賃借人には保証されていること（借地借家法第38条第5項）及び、②平成12年3月1日以前に締結された居住用の普通借家契約については、定期借家契約への切り替え（普通借家契約の合意解約、及び新たな定期借家契約の締結）が禁止されていることである（「良質な賃貸住宅等の供給の促進に関する特別措置法」附則第3条）

※3 契約期間について

期間の定めである。

(1) 通常は居住用の場合と同様に2年ないし3年の短期契約が行われる。

これは、2、3年程度で世の中の状況が変わることが多く、具体的には、固定資産税等の税金の負担が上昇したり、あるいは景気の変動などにより賃借人の事業が撤退する可能性などを考慮してのことと思われる。

(2) しかしながら、5年以上などの中・長期の期間を設定することにより、便利な場所を長期間確保したいという賃借人も存すると思われるし、賃貸人にとっても長期間の安定収入が見込めるというメリットもあり、事業用では、このような中・長期の契約をすることも多いと思われる。

※4 再契約に関する事項について

再契約についての規定である。

再契約については第19条に規定があるが、基本的に甲乙間において定期借家の終了後、再度、定期借家契約を締結する旨の合意ができれば再契約をすることには何の問題も存しないのであるから、特段、再契約についての規定を設ける必要はない。

しかし、賃借人側からすれば、合意をすることにより、引き続きその場所を確保することができる旨が契約書上も確認できることは安心感を得ることができるため、再契約についての規定を設けることもメリットが存在する。

※5 特約事項について

特約について

(1) 事業用の定期借家契約にもいくつかの類型がある。

①契約条項記載のような事務所のケースもあれば、②飲食店や、③飲食店以外の店舗もあるし、④倉庫や、⑤特殊なケースとして、ショッピングセンターなどの大型商業施設に大型の駐車場が付属するような形態のものまで種々さまざまである。

(2) これ以外の特約類型としては、①フリーレント期間を設ける場合が考えられる。フリーレントの場合には、占有の開始と賃料の支払い義務の発生日とが異なってくるため、ここに特約として規定することになる。

☆特約条項

第3条第1項の規定にかかわらず、乙は、甲に対し〇年〇月〇日から賃料等を支払うものとする。

②また、権利金などの一時金を支払う場合には、ここに記載をすることになる。

権利金の中には、(ア) 賃料の前払いの性質を持つもの、(イ) 賃借権設定の対価の性質を持つものなどが存するため、それらの金員の性格もきちんと記載する必要がある。

例えば、「賃料の前払い」であれば、契約期間の途中で契約が終了した場合、残りの期間に対応する分については不当利得となるので、賃貸人は賃借人に返還しなければならない。

しかし、「賃借権設定の対価」として取得していた一時金がある場合、契約期間の途中で終了しても、それを賃貸人は賃借人に返す必要がないことを明記することになる。

☆特約条項

乙は、甲に対し、甲が指定する日までに頭書(4)に記載する一時金を支払わなければならない。

甲は、前条に定める一時金は本物件の明け渡しがあったときといえども乙に返還しないものとする。

※6 賃料について

賃料に関する規定である。

定期借家契約を結んでいるのであるから、賃料は固定とすることが望ましい。その場合の特約条項の記載例は次のとおりである。

☆特約条項

甲及び乙は、契約期間中は賃料を改定することができないものとする。
借地借家法第32条の規定の適用は排除する。

※7 敷金について

敷金についての記載である。

賃料の不払いや原状回復義務の不履行に備えて賃貸人が賃借人から預かっておく金員である。

※8 保証金について

保証金の記載である。

通常、我が国においては敷金より高額な預かり金の場合、特に「保証金」と呼ぶことが多く見受けられる。

ただし、法律上は用語の区別がなされている訳ではない。単に慣行として高額な預かり金の場合を保証金と呼ぶことが多いのであるが、敷金と呼んでも保証金と呼んでも、それだけでその性質が変わることにはならない。

※9 禁止又は制限される行為について

禁止行為について

(1) 3項で事業内容の変更を禁止している。

事務所（オフィス）として貸したにもかかわらず、店舗などに転用された場合、人の出入りが多くなるなどして建物の消耗が激しくなるようなことも考えられるため、このような記載を置くことが多い。

(2) 第4項は、第7条の1項から3項について一定額の承諾料を支払えば許容されるとする規定である。

(3) 第8項について

事業用の物件については、共用部分の使用について明確な規定をおくことが望ましい。階段、廊下などの共用部分に、不要な事務器具などを物置代わりに置いてしまったりすることを禁ずる規定である。

なお、大型ビルの場合には、第8条第3項の「館内使用規則」や「使用細則」などの定めを、別途、詳細におくことも考えられる。

※10 契約の解除について

契約の解除の規定である。

(1) 第2項の五から九は、乙の信用失墜行為を定めている。

五号から九号までの事態が賃借人乙に発生すると、賃料の不払いが生ずる恐れが高いため、予め契約書に定めて契約の解除要因としているものである。

ただし、判例上はかかる事態が生じたとしても、賃料の不払い等の信頼破壊行為が生じない以上は直ちに解除ができないものとされているので注意を要する。

(2) 第3項は暴力団等の反社会的勢力を禁ずる規定である。

※11 乙からの解約について

賃借人乙からの中途解約を定める条項である。

(1) 事業用であり居住用と異なるため、賃借人乙からの中途解約権が強行法規として保証されているわけではない（借地借家法第38条第5項）。

したがって、中途解約条項を定めなければ、乙は期間中、中途解約を申し入れることにより契約を終了させることができない（仮に、賃貸人から中途解約ができる旨を定めていたとしても、借地借家法第3章第1節の趣旨から中途解約は許されない）。

(2) また、中途解約条項を定める場合であっても、居住用の中途解約権を保証する1ヶ月という規定（借地借家法第38条第5項）があるのと異なるため、3ないし6ヶ月という、より長期の解約申し入れ期間を設けることなどが可能となる。

中途解約の申し入れ期間をどのぐらいにするかは、専ら甲と乙の力関係によって決まることになる。物件の立地などが良く、競争力の高い物件であれば、賃貸人甲の発言力が増すため、より長期である6ヶ月前の予告を必要とするなどの規定となることが考えられる。

※12 明渡し及び明渡し時の修繕について

原状回復についての規定である。

第5項に「…本物件を引き渡し当初の原状に復せしめなければならない。」との規定が存在する。

事業用の賃貸借契約においては、市場性原理と経済合理性が支配するものとされているため、特約を細かく定めることにより、原状回復の内容を、通常の使用による損耗・汚損をも除去し、賃借当時の状態に回復させることとすることなども可能となる（東京高等裁判所 平成12年12月27日判決参照）。

※13 連帯保証人について

保証人についての規定である。

事業用の賃貸借であるため、賃借人乙は企業（法人）になるケースが多いものと思われる、その場合の連帯保証人は経営者（個人）になることが多いものと思われる。

※14 再契約について

再契約についての規定である。

(1) 第1項は、賃貸人側が再契約の意思があるときは、終了通知（第2条第3項）の際に再契約をする意向があることを記載する旨が書かれている。

通常、賃貸人は事業用の賃貸借を行っている場合には賃料収入をあてにしており、優良テナントには長期の利用を期待するのであるから、このような記載をしていくことになる。

なお、賃貸人が終了通知に再契約の意向を記載するときは、単に再契約の意向がある旨を記載するだけではなく、更に、「再契約の場合の条件（賃料、期間、その他）」も明記するほうが、その後の交渉、再契約の締結などの流れからすれば、より好ましいものと思われる。

(2) 第2項は、再契約をした場合には、原状回復義務や敷金の返還についてはどのようなことになるのかということが定められている。

原状回復は契約の終了毎に行うわけではなく、全ての契約期間が終わったときに一

度だけすればよいことが記載されており、敷金については明け渡しがあったものとして賃料の未払い等があれば、その分を差し引いて一旦精算を行い、その上で改めて敷金額を預け入れるとの規定となっている。