

## 事業用 店舗型 解説

### ※1 目的物件の表示について

目的物件についての規定である。

(1) 店舗の場合であり、対象物件は、商業用ビルの一室の場合などが多いと思われる。もちろん、レストランなどの場合には戸建の建物の場合もあり得る。

(2) 「ケース貸し」について

①商業施設の一角にフードコーナーなどとして簡易な飲食を行う場所を設けたり、あるいはデパートの地下などにおいて飲食品をケースに入れて売る場所を貸す場合などが見受けられる。これらを俗に「ケース貸し」などという。

しかし、このような「ケース貸し」は定期借家契約の目的とはならない。

なぜならば、定期借家契約も賃貸借契約であり、賃貸借契約を行うときには、賃借人は独立・排他的な占有支配を獲得しなければならないのであり、賃料を払ってそれを獲得することにより、賃貸人といえども勝手に賃借人の賃借物件の中に立ち入ることができなくなるのである（賃借人の承諾なく立ち入れば住居侵入罪となる）。

したがって、「ケース貸し」の場合には、そのような独立・排他的な占有支配がないので、賃貸借契約（定期借家契約）の対象物とはならないのである。

②「ケース貸し」の場合には賃借権が存しないのであるから、賃貸人の指示により、借りている場所を移動させられたりすることもあるので注意しなければならない。

③デパートや大型スーパーマーケットの一角でレストランなどを経営している場合、一見、独立・排他的な占有支配があるように見えるが、例えば、(ア) 施錠することにより第三者の立ち入りを禁ずる処置をとれなかったり、(イ) 独立の出入り口がなく、デパートやスーパーマーケットの出入り口しか使用できず、その結果、(ウ) デパートやスーパーマーケットの休日には独立に営業することができないような場合には、いずれも上記の「ケース貸し」となってしまうのである。

### ※2 事業内容について

事業内容の記載をする。

例えば、店舗や飲食店舗などであるが、店舗の場合でも、何を売なのか、洋服を売なのか、本を売のかなどを明記することが一般的であると思われるし、飲食店舗の場合には、レストランであるのか、居酒屋であるのか、あるいは高級クラブなどであるのか、具体的に明記するほうが望ましい。

### ※3 契約期間について

契約期間について

事務所の定期借家の場合と同様であるが、店舗の場合には比較的短期の2ないし3年の契約が多いものと思われる。

### ※4 再契約について

再契約についての規定である。

再契約については第 18 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お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

例えば、飲食店舗の場合、①共用部分の使用方法について細かく定めたり（共同トイレの使用の仕方などである）、②また、生ゴミなどの出し方の規定などを詳細に定めることが考えられる。

第 8 条第 3 項に記載のある管理規約、使用細則などを別途定めておくことも有益である。

## ※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。

(1) 通常、我が国においては敷金より高額な預かり金の場合を、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わけではない。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、それだけで法律上の性質が変わることになるわけではない。

(2) なお、「建設協力金」方式の場合もある。例えば、スーパーマーケットを営営するにあたり、賃借人である経営母体が、賃貸人に対し、スーパーマーケットの建設

資金を建設協力金として預け入れ、それを契約期間中に一定額ずつ返済してもらう方式をとる場合などである。

この場合、例えば、賃料を月額 100 万円としておき、建設協力金の返済金額を月額 80 万円とし相殺をしてくなどの方法をとれば、賃貸人の甲は、建設協力金の返済が終了するまでは月額 20 万円の賃料を受け取ることができることになり、返済終了後は月額 100 万円の賃料を受け取ることができるようになるという方法である。このような建設協力金も保証金という名称で呼ばれることがある。判例では「建設協力金」も実質は金銭消費貸借である、とするものもある（最判、昭和 51 年 3 月 4 日）。

## ※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。

単なる物販店舗として貸したにもかかわらず、飲食店舗などに転用された場合、調理用の油カスや排煙が発生したり、生ゴミを捨てる問題が発生するなどして建物の損耗が激しくなるようなことも考えられるため、このような規定を置くことが多い。

(2) 第 4 項は、第 7 条の第 1 項から第 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。

例えば、銀座などにおいては、クラブを経営する際に、当初の借主乙の経営が行き詰った場合に、A に対しクラブの経営権とあわせて賃借権を譲渡してしまい、内装設備、従業員などもあわせて A が引き継ぐというようなケースが見受けられる。このような場合には、賃借権の譲渡となるので賃貸人甲の承諾が必要となる（民法 612 条）。その場合、一定の承諾料をとることが原則となるので、乙が A に賃借権を譲渡する際に、賃貸人甲に対し、承諾料を支払う、ということになるわけである。

(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、販売用の商品、その他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、大型の商業ビル等の場合には、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原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関係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か月という規定（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、より長期間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くらいにするかは、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

(1) 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・汚損を除去し、賃借当初の状態に回復させることとすることも可能となる（東京高等裁判所 平成12年12月27日判決参照）。

(2) 特に飲食店舗の場合には、油污れなどがひどくつくことなども考えられる。したがって、原状回復工事の細部（材料、仕様、工事業者など）についても細かい定めを置くことがよく行われるところである。

## ※13 乙の通知義務について

乙の通知義務の規定であるが、一号は長期の休業をする場合も、乙は甲に通知をしなければならない旨定めている。

特に店舗などの場合、商業ビルの一区画において長期間使用されていない状態が続くと、他のテナントに対し悪い影響を与えるため、このような規定が設けられている。

## ※14 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、その場合の連帯保証人は経営者（個人）になることが多いと思われる。

## ※15 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。