

居住用書式（基本型） 解説

※1 床面積について

床面積 45.00 m²と記載があるが、これは 200 m²未満の建物の賃貸借であることを示している。

契約条項第 1 条により、居住用で 200 m²未満の建物についての定期借家契約の場合には、後述するように、強行法規としての賃借人の中途解約権が認められているので、床面積の記載は非常に重要な事項になる。

※2 契約期間について

(1) 契約期間を定める部分であるが、①2年間の契約であること、②始期が令和 2 年 4 月 1 日であること、③終期が令和 4 年 3 月 31 日であることを示している。

以上の①ないし③は、いずれも定期借家契約は期間の定めのある契約であるので、記載することが必須となる。

なお、②と③の記載があれば、①の記載は必ずしも必要ではない。

(2) この契約書式は、基本形であり、期間 2 ないし 3 年を想定している。慣行的に 2 年契約というものが多く見受けられるし、また、固定資産税の変更が 3 年ごとに行われることから 3 年契約というものも我が国では多く見られる契約期間である。

※3 終了通知について

終了通知の期間である。

契約条項第 2 条と連動する規定である。

終了の通知は、借地借家法第 38 条第 4 項によって期間満了の 1 年前から 6 ヶ月前までの間に行わなければならないものとされている。

本件においては、終了の 1 年前が令和 3 年 4 月 1 日であり、6 ヶ月前までとは、令和 3 年 9 月 30 日までに通知をしなければならないこととなるので、このような記載となる。

※4 特約事項について

特約事項である。

契約条項の第 22 条と連動する規定である。

例えば、ペットの飼育を禁ずる旨の特約などである。

※5 連帯保証人について

連帯保証人または保証機関（保証会社）のいずれかを選択し、ここに記載することとなる。

※6 契約の目的について

(1) 契約条項第 1 条において、本件は、①定期借家契約であること（借地借家法第

38条)、及び、②居住を目的とするものであることが明示されている。

(2) 定期借家においては、居住用であるか否かによって賃借人の中途解約権が強行法規となるかどうか(借地借家法第38条第5項)、及び普通借家契約から定期借家契約への切り替えが禁止されているか否かが決せられることになる(「良質な賃貸住宅等の供給の促進等に関する特別措置法」附則第3条)ので、この記載は重要なものとなる。

なお、切り替えの禁止については、平成12年(2000年)3月1日以前に締結された普通借家契約に限るものである。

※7 契約期間について

(1) 第1項において、契約期間が確定期限で定められていることを示している。

(2) 第2項において、①更新がない契約であること、及び②終了時に協議の上「再契約」をすることが可能であることが定められている。

なお、②の「再契約」についてであるが、例えば、「乙に債務不履行行為がない場合には、乙からの申し出により再契約をすることができる。」などと記載することがある。これを「再契約の予約」と呼ぶが、契約時点では予測しえなかった事態が生ずる可能性もある。例えば、建物につき大修繕をしなければならない事情が生じたり、あるいは、賃貸人側で自己使用の必要性が発生したり、あるいは、第三者へ売却する必要性が生じたりする場合などである。

そのような場合に再契約の予約をしていると、再契約をしなかった賃貸人に対し、賃借人から損害賠償の請求などがなされる恐れがあるため、「再契約の予約」の定めをすることが常に適切であるとは限らない。

(3) 第3項について

終了の通知であり、頭書きの終了通知期間と対応する規定である。

(4) 第4項について

終了通知を行わなかった場合には、賃貸人(甲)は賃借人(乙)に対し契約期間が満了しても終了を主張すること(これを法律用語で「対抗」という)ができないことを示している。

賃貸人側から対抗できないだけであるから、①賃借人側で期間の満了に応じて自発的に退去することは差し支えない。

②また、通知期間の終了後に、甲が乙に対し、終了の通知をした場合には、その通知をした日から6ヶ月を経過した後に定期借家契約を終了することが規定されている。この点は借地借家法第38条第4項の但書にも記載されているのであるが、念のため、契約書にも記載したものである。

ただし、「本来の契約期間が満了した後、2年も3年もそのまま放置し賃料を受け取っておき、その後、終了通知を行った場合には、既に賃貸借契約は黙示の更新(民法619条)をしており、その場合は、定期借家契約の要件を満たさないため普通借家契約になってしまう」という学説もあるので、無用の紛争を避けるためには、終了通知は必ず出すようにしなければならない。

※8 賃料について

(1) この契約条項の記載は、賃料を改訂することができるものとし、普通借家契約と同様の規定内容となっている。

(2) しかし、定期借家においては、賃料増減額請求権を排除する旨の特約は有効とされているので(借地借家法第38条第7項)、定期借家の趣旨を活かしたいのであれば、賃料改定についての特約を定め、賃料増減額請求権を排除することも可能である。

その場合、最もシンプルなのは、以下のような規定として、契約期間内は賃料を増額も減額もできないとしておくことが考えられる。

☆特約事項

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条の規定は適用しないものとする。

※9 敷金について

敷金についての定めがなされている。

定期借家においても普通借家契約においても、敷金を必ず預からなければならないというものではないため、敷金を預からないという契約にすることももちろん可能である。

また、普通借家契約の場合には、期間満了時に賃貸人が更新拒絶をしても、正当事由が認められない限り契約は法定更新し、自動的に契約期間が延長されてしまう。正当事由が認められるためには、一定の財産上の給付(立退料)を支払うことまで法定されている結果、普通借家権においては立退料を支払うことが当然という風潮となっている。そのため、信用のおける賃借人に貸しておきたいという目的から、賃借人の資力を判断する基準として、普通借家契約を締結した際に高額の預かり金(敷金または保証金)を預け入れさせたりすることが行われていたが、定期借家においては立退料というものは発生しないのが原則であるため、契約締結時に高額の預かり金(敷金・保証金)を預け入れさせる必要も少ないといえることができる。

つまり、普通借家契約での高額な預かり金などと比べれば、定期借家における預かり金はより少額でもかまわないという趣旨である。

ただし、定期借家においても、賃料不払いや原状回復費用などが発生するため、最低額の金額は敷金として預かっておくことがやはり必要になるものと考えられる。

なお、令和年4月1日改正の民法(第622条の2)に明文の規定が置かれ、①敷金の定義がされ、②未払い賃料などを控除した残額を建物の明渡し後に返還しなければならないものとされ、③建物を明け渡すまでは、賃借人の側から未払い賃料などを敷金と相殺することができないことが明らかにされた。

※10 禁止又は制限される行為について

(1) 第7条は、賃借人(乙)に禁止されている行為が列挙されている。乙は、これら

に反する行為を行うと債務不履行となってしまう。

(2) 第1項は、賃借権の無断譲渡・転貸の禁止である。

これは民法612条にも規定があるものを、①念のため確認しているとう趣旨、及び、②賃貸人（甲）の賃借人（乙）に対する承諾の有無を明確にさせるために「書面による承諾」を要求しているものである。

(3) 第4項第1号は、ペットの飼育を禁ずるものである。共同住宅においてはペットを飼うことは、ニオイ、汚れなど他の住民に対し迷惑が及ぶため禁止をしていることが通例である。

ただし、最近のペットブームや、高齢化などの事態を考えたときには、必ずしもペットを禁止しないという特約も考えられる。

その場合の特約には以下の2通りがあり得る。

☆特約

A. (ペット可)

単に「ペット可」(ペットを飼っても構わない)とする場合には、契約条項第7条第4項第1号を削除することになる。

B. (ペット共生型)

☆「ペット可」という消極的なものだけでなく、「必ずペットを飼わなくてはならない」というペット共生型のマンションも出現している。

その場合には、そのマンションの住民は全員ペットを飼わなくてはならないことになるので、特約条項としては単に契約条項7条第4項第1号を削除するだけではなく、後述の第22条の特約条項、及び頭書(3)の賃料等の末段にある「その他の条件」欄に、例えば、「本件建物においては、乙は必ずペットを飼育しなければならない。」などと記載することが考えられる。

ペット共生型のマンションの場合には、建物の仕様自体もペット専用で作られることになる(例えば、糞尿の処理のための施設や、ペットのための小型の出入口の設置など)。

※11 乙の管理義務について

共同住宅の場合、管理規約や使用細則を設けることが多く行われることから、第8条第3項にこのような記載がされている。

※12 契約の解除について

(1) 第10条において、債務不履行による契約解除が定められているが、第1項は催告の上契約を解除できるという規定であり、民法の一般原則(民法541条)に従うものである。

催告をするということは、違反行為を行った賃借人に対し、その違反行為の修正を促し、それでも違反行為が継続される場合には解除とするという考え方である。

(2) これに対し、第2項は催告をしないでの解除を認める規定である(無催告解除)。このような無催告解除の規定も判例上有効と認められている。

なお、「当該義務違反により本契約を継続することが困難であると認められるに至ったときは、本契約を解除することができる。」とあるのは、判例上の「信頼関係破壊の法理(形式的な契約違反があっても、実質的にみて当事者間の信頼を破壊するような違反がない限り、契約を解除することができないとする判例法理)」の適用があることを前提にする規定である。

このような規定がなくても、判例法上、信頼関係の破壊がない限り契約の解除は認められないが、契約条項では念のためかかる記載をしているのである。

なお、定期借家契約においては、このような違約行為を行った不良賃借人に対しては、賃貸人側は信頼破壊の有無などを立証することなく、再契約をしなければ契約期間の満了により賃借人を立ち退かせることができるのであるから、この点についても定期借家の優位性が認められる。

※13 乙からの解約について

(1) 中途解約の規定である。

中途解約とは、契約期間中といえども、賃借人からの一方的な意思表示により契約関係を終了させることをいう。

定期借家契約などの確定期限を定めた契約においては、その期間内は賃貸人からも賃借人からも契約を終了させないことを、それぞれの相手方に対し約束をしているのであるから、このような中途解約を許す旨の規定(特約)がない限り、一方から他方に対する意思表示により契約を終了させることはできない。

この点、契約条項第11条は、乙からの30日前の解約申し入れ、または30日分の賃料を払うことにより直ちに解約することを認めるものである。

なお、賃貸人からの解約申し入れによる契約の終了の条項を記載したとしても、そのような規定は借地借家法第26条から第28条の更新拒絶及び解約申し入れに正当事由を要するという趣旨に反するので、強行法規違反として無効になる(借地借家法第30条)。

上記法律の規定は普通借家における規定であるが、定期借家契約は借地借家法第38条により同30条に対する例外として有効性が認められているものであるため、定期借家であるとしても、期間中に賃貸人からの一方的な意思表示による解約は許されることになるわけではない。

(2) 中途解約については、上記(1)のように中途解約を許す旨の特約がない限り、普通借家でも定期借家でも許されない。

しかし、定期借家に限り、居住用の建物で200㎡未満のものについては、転勤、療養、親族の介護、その他やむを得ない事情がある場合には、賃借人からの一方的な意思表示により、特約がなくとも契約を解除(中途解約)することができることとされている(借地借家法第38条第5項)。

すなわち、①この法の規定は強行法規であるため、特約等をもってしても変更する

ことは許されない。

また、②賃借人からの中途解約権行使の負担を法の規定より大きくするような特約も認められないので注意を要する（例えば、1ヶ月前を、2ヶ月前の申し入れを要するとするなど）。

※14 一部滅失等について

(1) これまでの民法では、賃借物の一部が「滅失」した場合、①賃借人が賃料減額を「請求できる」との定めと、②残存する部分のみでは賃借人が賃借をした目的を達することができないときは、賃借人は、契約の解除をすることができる、との定めがあった。

(2) 令和2年4月1日改正の民法（第611条）では、①賃借物の一部が滅失しなくとも、また、請求の有無にかかわらず、賃借物の一部を使用・収益することができなくなった場合において、「それが賃借人の責めに帰することができない事由によるものであるときは、賃料は、その使用及び収益をすることができなくなった部分の割合に応じて、減額される。」との定め（改正民法第611条第1項）、及び、②「賃借物の一部が滅失その他の事由により使用及び収益をすることができなくなった場合において、残存する部分のみでは賃借人が賃借をした目的を達することができないときは、賃借人は、契約の解除をすることができる。」との定めが設けられた（同条2項）。

そのことが、契約書の第1項第1文と第2項に規定されている。

なお、「その他の事由」とは、故障や安全性の欠如をいうのだが、実際にそうなっているのか客観的な判定が難しいので、使用できなくなった範囲等についてトラブル発生のある恐れがある。また、エアコンの故障や上下水道の故障等により、賃料はいくら減額されるのかの判定が難しい。

そこで、第1項第2文で、減額の程度や期間などについて、賃貸人と賃借人が協議するものとしている。

※15 原状回復について

改正民法（第621条）により、賃貸借契約が終了したときは、賃借人は原状回復義務を負うことが明記された。

ただし、①通常の使用及び収益によって生じた賃借物の損耗並びに賃借物の経年変化と、②賃借人の責めに帰することができない事由によるものであるときは、賃借人は原状回復義務を負わないことが明らかにされた。

※16 遅延損害金について

第17条は、遅延損害金の規定であるが、金銭債務の履行が遅れた場合の遅延利息を定めるものである。

割合は当事者間で自由に定めることができるが、消費者契約法第9条によれば、賃借人が個人である場合には、年率14.6%までしか許されないので注意を要する。

※17 連帯保証人について

第 18 条は連帯保証人についての規定である。

(1) 保証の極度額

令和 2 年 4 月 1 日改正の民法（第 465 条の 2）により、賃貸借契約において個人が根保証契約（一定の範囲に属する不特定の債務を主たる債務とする保証契約）を結ぶ場合には、保証の極度額を定め明示しなければ効力を生じないものとされた（強行規定）。

そのことが、第 1 項と第 2 項に規定されている。

したがって、賃貸借契約書に、必ず保証の極度額を定めて記載しなくてはならない（保証契約は書面でしなければ効力を生じない。民法第 446 条第 2 項）。

特に、定期借家契約の場合は、再契約は別契約となるので、再契約ごとに保証人の署名・押印と、保証の極度額を定めることが必要となるので、注意を要する。

なお、保証会社を用いる場合には、このような極度額の定めは必要ない。

(2) 元本額の確定

令和 2 年 4 月 1 日改正の民法（第 465 条の 4）により、個人根保証の保証人が保証する具体的な元本額は、主たる債務者または保証人が死亡したときに確定することとされたが、そのことが第 3 項に規定されている。

※18 合意管轄裁判所について

裁判管轄を定める規定である。

通常は建物の所在地を管轄する裁判所で建物に関する紛争が起きたときの裁判を行うことになるが、例えば、賃貸人は東京に居住しており、物件が他県に存在するような場合、裁判を行うのに賃貸人は他県にまで出向かなければならないという負担を負うことになるので、そのような場合は、契約条項第 21 条で甲の居住地を管轄する裁判所とすることが考えられる。