

# 定期賃貸住宅標準契約書の検討

上原 由起夫

## 1 はじめに

定期借家制度については、すでに國土館法學誌上で、立法論<sup>(1)</sup>と解釈論<sup>(2)</sup>、さらに、平成16年に予定されている見直しについての検討を加える作業を行ってきた<sup>(3)</sup>。

本稿では、定期借家制度の契約書の研究として、旧建設省（現国土交通省）の作成した定期賃貸住宅標準契約書を検討する。定期賃貸住宅標準契約書は、建設省に、学識経験者、弁護士、消費者関係団体、不動産関係団体等の委員からなる「定期賃貸住宅標準契約書検討委員会」（座長玉田弘毅明治大学名誉教授）が設置されて、審議の上、作成され、平成12年1月26日に住宅宅地審議会住宅部会基本問題小委員会、同28日に住宅宅地審議会総会に報告された。同年2月には、この定期賃貸住宅標準契約書を周知・活用するよう、建設省建設経済局長・住宅局長の連名で、地方公共団体、業界団体等に要請が行われた<sup>(4)</sup>。

## 2 標準契約書の内容

### (1) 定期賃貸住宅標準契約書（旧建設省作成）

定期賃貸住宅標準契約書（以下、「標準契約書」という）は、借地借家法38条に規定する定期建物賃貸借による民間住宅の賃貸契約書の標準的な雛型として作成されたものであり、その使用が望まれるところであるが、

使用を強制するものではなく、使用するか否かは契約当事者の自由である。また、使用する場合も、当事者の合意により、標準契約書をそのまま使用してもよいし、合理的な範囲で必要に応じて修正を加えて使用してもよい。なお、標準契約書は、建て方、構造等を問わず、居住を目的とする民間賃貸住宅一般（社宅を除く。）を対象としている。

定期賃貸住宅契約は、地域慣行、物件の構造や管理の多様性等により、個々具体的なケースで契約内容が異なりうるものである。全国を適用範囲とする契約書の雛型としての標準契約書は、定期賃貸住宅契約において最低限定めなければならないと考えられる事項について、合理的な内容を持たせるべく規定したものである。したがって、より具体的かつ詳細な契約関係を規定するため、特約による補充がされるケースもあると想定されることから、標準契約書は、第16条において特約条項の欄を設けている。

標準契約書については、定期賃貸住宅契約の普及状況等を踏まえ、必要<sup>(5)</sup>な見直しを行うものである。

## （2）定期賃貸住宅標準契約書コメント（旧建設省作成）

標準契約書には、その解説文書として「定期賃貸住宅標準契約書コメント」（以下、単に「コメント」という）が作成されている。上述の（1）は、コメントの全般関係の記述である。ここでは、標準契約書とコメントについて解説し、検討を加える。

### （3）頭書部分について

#### （a）賃貸借の目的物

建物の名称・所在地等、住戸部分のくわしい内容、さらに附属施設を特定する。

住戸部分は、住戸番号・間取り・面積・設備等（トイレ、浴室、シャワー、給湯設備、ガスコンロ、冷暖房設備、使用可能電気容量、ガス、上水道、下水道等）が記載される。

附属施設は、駐車場・自転車置場・物置・専用庭等を含むかどうかである。

(b) 契約期間

始期と終期を明確にしなければならない。契約終了の通知をすべき期間の記載も明記する。

(c) 賃料等

賃料・共益費の額、支払期限・支払方法（振込又は持参）、敷金、附属施設使用料等が記載される。礼金等の一時金については記載する欄を設けていない。定期賃貸住宅契約には一般的になじまないという理由による（コメント「頭書部分」参照）。

(d) 貸主及び管理人欄

貸主（社名・代表者）、管理人（社名・代表者）の郵便番号・住所・氏名・電話番号を記載する。貸主と建物の所有者が異なる場合は、建物の所有者についても、郵便番号・住所・氏名・電話番号を記載する。

(e) 借主及び同居人欄

同居人の数についても記載する。緊急時の連絡先として、郵便番号・住所・氏名・電話番号・借主との関係を記載する。

(4) 契約の締結（標準契約書第1条関係）

第1条において、頭書(1)に記載する賃貸借の目的物について、借地借家法38条に規定する定期建物賃貸借契約（定期借家契約）を締結した旨を明記している。

賃貸人（家主）を貸主（以下「甲」という。）、賃借人（借家人）を借主（以下「乙」という。）としている。

普通借家契約のための「賃貸住宅標準契約書」の逐条解説によれば、「文言の読替えを行っている」としているが、賃貸人を貸主、賃借人を借主とするのは、適切とは思われない。読み替えるならば、賃貸人を家主、賃借人を借家人とした方が分かりやすい。

(5) 契約期間（標準契約書第2条関係）

契約期間は、頭書（2）に記載するとおりであり、終期（契約期間の満了）に終了し、更新しない。更新がない旨を契約書に明記する必要がある。

契約期間が1年未満の契約については、第3項及び第4項は不要である。

契約期間の満了により正当事由の有無にかかわらず契約の更新がなく、契約が終了するものであるから、当事者間の合意によっても契約を更新することはできない。当事者間で賃貸借関係を継続させるためには、協議の上、契約期間満了の日の翌日を始期とする新たな賃貸借契約（再契約）を締結することができる。

賃貸人が第3項に基づく通知をしなかった場合は、当初の契約と同一の条件（ただし期間については賃貸人の通知後6月を経過した日に終了する）による賃貸借契約が継続しているものと扱われるので、賃貸人は本物件を賃借人に使用収益させる義務を負い、賃借人は家賃の支払い等の義務を負う。賃借人は契約を継続する意思がないならば、契約を終了させることができる（以上、コメント第2条（契約期間）関係参照）。

「存続期間満了後においても賃貸借終了の通知をすれば、6カ月経過することによって賃貸借の終了を対抗することができる旨の特約は、無効である」という学説があるが、正当でない<sup>(7)</sup><sup>(8)</sup>。

標準契約書の解説が、「定期賃貸住宅契約は、その性格上、期間の満了により正当事由の有無にかかわらず契約の更新がなく、契約が終了するものであることから、当事者間の合意によっても定期賃貸住宅契約を更新することはできない<sup>(9)</sup>」<sup>(9)</sup>というのは、正当である。定期借家制度にも合意更新を認めるべきであったという誤った見解を述べる論者がいるので注意を要するところである。解説は、再契約（標準契約書第14条参照）との違いをきちんと述べている。

さらに、「契約の終了後賃借人が本物件の占有を継続し、賃貸人が異議を述べないような場合でも、民法第619条の『黙示の更新』の規定の適用

はない<sup>(11)</sup>」というのも、正当である。

民法619条の規定の適用があるとする学説があるが、正当でない<sup>(12)</sup>。

#### （6）使用目的（標準契約書第3条関係）

賃借人は居住のみを目的として本物件を使用しなければならない旨をうたっているが、定期賃貸住宅は居住のための制度であり、居住以外の目的で賃借目的物を使用することは許されないのであるから、このような記載が必要である。

もっとも、「賃貸住宅標準契約書」の逐条解説が述べるように、特約をすれば、居住しつつ併せて居住以外の目的で使用することも可能である<sup>(13)</sup>。

しかし、専ら事務所、作業所等の営業目的に使用することは想定していない。不特定多数の第三者が継続的に物件に出入りし、近隣に迷惑をかけるおそれ<sup>(14)</sup>が強いからである。

#### （7）賃料（標準契約書第4条関係）

賃料の額は頭書（3）の記載に従う旨、1か月に満たない期間の賃料は1か月30日として日割計算とする旨ならびに以下の場合には当事者双方協議の上、賃料を改定することができる旨が記載されている。

①土地又は建物に対する租税その他の負担の増減により賃料が不相当となった場合

②土地又は建物の価格の上昇又は低下その他の経済事情により賃料が不相当となった場合

③近傍同種の建物の賃料に比較して賃料が不相当となった場合

第3項に規定するこれらの場合は、協議による賃料改定の規定であり、借地借家法38条7項の「借賃の改定に係る特約」に該当するものではない。すなわち、借地借家法32条の借賃増減請求権を排除する旨がうたわれているのではなく、通常の賃料改定条項をそのまま記載していることに注意しなければならない（コメント第4条（賃料）関係参照）。借地借家法38条

7項に基づき「借賃の改定に係る特約」を定める場合は、第3項を抹消して、以下のように変更する必要がある（記載要領第4条（賃料）関係）。

①契約期間内に賃料改定を予定していない場合

甲及び乙は、賃料の改定は行わないこととし、法第32条の適用はないものとする。

②契約期間内に賃料改定を予定している場合

賃料は、〇年毎に、以下に掲げる算定式により改定し、法第32条の適用はないものとする。

（算定式）（例） 改定賃料＝旧賃料×変動率

（8）共益費（標準契約書第5条関係）

共同住宅の場合、定期借家契約においても、当然、玄関ホール、階段、廊下、エレベーター等の共用部分の維持管理に必要な光熱費、上下水道使用料、清掃費等の維持管理費に充てるため、共益費を支払わなければならない。

戸建ての賃貸住宅の場合には、通常、共用部分は存在しないが、浄化槽を共用している場合には浄化槽を共用部分として、その維持管理に要する費用が共益費である。<sup>(15)</sup>

第3項により、1か月に満たない期間の共益費は、1か月を30日として日割計算した額としている。

第4項では、維持管理費の増減により共益費が不相当となったときは、協議の上、共益費を改定することができるとしている（電気料金の改定等の場合）。

（9）敷金（標準契約書第6条関係）

敷金は、賃貸借関係から生ずる未払い債務を担保するものであり、賃借人には、原状回復義務や残置物処分費用負担義務も存在するから、このような債務の担保のためにも敷金が授受される。

賃貸人は、賃借人の明渡し時に、賃料の滞納、原状回復に要する費用の未払いその他の契約から生じる賃借人の債務の不履行が存在する場合には、当該債務の額を敷金から差し引くことができる（第3項）。

現実には、賃貸借終了時に、敷金の額をはるかに超えている多額の原状回復費用を記載した請求書の送付により、敷金の返還をあきらめさせるという詐欺的手段を用いる業者もいるので、国土交通省として取り締まりが必要であろう。標準契約書の解説にあるように、「敷金を返還するに当たっては、一定の債務を差し引いて返還する場合、どのような債務に充当したのかが分かるように差引額の明細書を借主に示すこととしている。これは、敷金の返還額をめぐる紛争を防止しようとする趣旨であり、貸主は、明細書を示して差引額の説明をし、借主の理解を得ることが望ましいと考えられる<sup>(16)</sup>」というだけでは、手ぬるいというか、現実の紛争解決には役立っていないのである。敷金返還をめぐる少額訴訟の増加に思いをいたすべきである。悪徳業者は、訴訟を提起した賃借人に対しては、返還しているというのが現状である。

#### (10) 禁止又は制限される行為（標準契約書第7条関係）

第7条の構成は、①第1項において無断譲渡転貸の禁止（賃貸人の書面による承諾が必要）、②第2項において賃貸人の書面による承諾がない場合の賃借人の増改築等の禁止、③第3項において別表第1に掲げる行為を行ってはならないこと、④第4項において賃貸人の書面による承諾なくして別表第2に掲げる行為を行ってはならないこと、⑤第5項として別表第3に掲げる行為を行う場合には、賃貸人に通知を要することとされている。これらは、通常の普通借家契約における標準的な契約に記載されている内容とほぼ同じである。

#### (11) 修繕（標準契約書第8条関係）

賃貸人は、賃貸物の使用収益に必要な修繕をする義務があるが（民法

606条1項)、この規定は任意規定であるから、特約で賃借人に修繕の実施と費用の負担をさせる場合が多い。

第8条第1項は、修繕義務を賃貸人に負わせているが、賃借人の故意過失により修繕が必要となった場合は、賃借人が費用を負担すると規定している。

第2項では、賃借人は正当な理由がある場合を除き、賃貸人の必要とする修繕の実施を拒否することができないとされている（民法606条2項参照）。

第3項では、別表第4に掲げる費用が軽微な修繕については、賃貸人の承諾を得ることなく、賃借人が自らの負担で行えると規定している。

#### (12) 契約の解除（標準契約書第9条関係）

標準契約書第9条は、第1項で相当の期間を定めて催告をした後の解除を規定し、第2項で賃借人の義務違反が契約を継続しがたいと認められるに至った契約の解除を認めるとの構成をとっている。

第1項の相当の期間とは、賃借人が同項各号に掲げる義務を履行するのに通常必要とされる期間のことである。

第1項は、催告による解除、第2項は無催告解除を定めた規定であるが、第2項は、その違反の程度が著しく、契約の継続が困難とされるような場合であり、契約当事者間の信頼関係を破壊するような状況に至った場合である。

#### (13) 賃借人からの解約（標準契約書第10条関係）

第10条は、第1項において賃借人からの少なくとも1月前からの解約申入れによる解約を定めている。民法618条（解約権の留保に関する規定）及び借地借家法38条6項（賃借人に不利でない特約は有効とされている）の趣旨に基づき、当事者間の合意による賃借人の中途解約を認めたものであり、借地借家法38条5項に規定する事情の有無にかかわらず賃借人によ



る中途解約を認めたものである（コメント第10条（乙からの解約）関係参照）。

第2項では、1月分の賃料を賃貸人に支払うことにより、即時解約ができる旨が記載されている。

賃借人に有利な特約は有効であるから、賃貸人に賃料を支払わずに中途解約する特約も有効となる。

借地借家法38条5項を踏まえた記載例（記載要領第10条（乙からの解約）関係）

「乙は、転勤、療養、親族の介護その他のやむを得ない事情により、本物件を自己の生活の本拠として使用することが困難となったときは、甲に対して本契約の解約の申入れをすることができる。この場合においては、本契約は、解約の申入れの日から1月を経過することによって終了する。」

賃借人の転貸等の制限を緩和するには、第7条第1項の次に「甲は、乙による前項の承諾の申請があった場合は、正当な理由がない限り、承諾をしなければならない。」と追加することになる。

借地借家法38条5項は、居住用の定期借家で床面積（建物の一部分を賃貸借の目的とする場合にあっては、当該一部分の床面積）が200平方メートル未満の場合は、転勤、療養、親族の介護その他のやむを得ない事情により、建物の賃借人が建物を自己の生活の本拠として使用することが困難となったときと限定しているのであるから、そのような要件を省略してしまつて、賃借人からの解約を法律以上に認めやすくしている契約は問題であろう。同条6項は、「前2項の規程に反する特約で建物の賃借人に不利なものは、無効とする」と規定して、片面的強行規定であるから、賃借人に有利な特約は有効である。だから、標準契約書第10条の特約は可能であるが、最初から官庁がそうした特約に誘導するのはいかがなものかということである。それにより、借地借家法38条5項前段の規定は、骨抜きにな  
<sup>(17)</sup>  
る。

## (14) 明渡し（標準契約書第11条関係）

第11条は、第1項から第3項までであるが、第1項は、契約が終了する日までに定期借家の目的物件を明け渡すこと、並びにその建物について原状回復しなければならないことを定め、第2項においては、その明渡し日の事前通知のこと、第3項は、原状回復の内容及び方法について協議する旨がそれぞれ定められている。

## (a) 原状回復について

建物の通常の使用に伴い生じた損耗は除き、それ以外のいわば通常の使用ではない使用に伴う損耗に対して原状回復を行わなければならない。

「原状回復」とは、借りたときの元の状態に戻すことである（民法616条による民法598条の規定の準用）。

煙草を長年吸うことにより、ヤニが壁や天井に付着したような場合には、当然、賃借人の費用によって除去しなければならないが、敷金から控除されることになろう。

高齢者が痴呆症にかかったときは、室内が汚損するおそれがあり、回復費用が高むこともある。

第3項で原状回復の内容及び方法について協議するとされているが、紛争を避けるため、予め原状回復の内容及び方法について特約しておくことも合理性がある。

## (b) 敷金関係

明渡しを行った後の敷金については、第6条に基づき清算されることになる。

## (15) 立入り（標準契約書第12条関係）

第12条第1項は、普通借家契約においてもよく見られる規定である。第2項は、防火その他の安全管理のために必要な立入りについては、正当な理由がなければ、賃借人は、賃貸人の立入りを拒否できないとしたものである。第3項は特に下見について規定している。第4項は、延焼防止その

他緊急の必要性がある場合の規定である。

火災などの危険の発生について十分な安全配慮が望まれる。寝煙草などに注意する必要がある。賃借人の誤った火気使用により、ボヤなどが発生した場合、第4項により、賃借人の承諾なしに立ち入ることができる。

賃借人が病気等により生命・身体に危険が生じているような場合にも、この立入りの規定が有効である。

管理者が賃貸人の代理人として立ち入る場合は、標準契約書も「貸主又は<sup>(18)</sup>管理人」と修正することが望ましいとされている。

#### (16) 連帯保証人（標準契約書第13条関係）

第13条は、普通借家契約にもよく見られる連帯保証人を立てさせる場合の規定である。契約書末尾に連帯保証人欄が設けてあるので、そこに連帯保証人となる者の署名・捺印を求めることになる。

連帯保証人が賃借人と連帯して負担すべき債務は、原則として本契約の期間内に生じる賃借人の債務であるが、本契約の期間が満了した後に賃借人が不法に居住を継続した場合における賃料相当額、損害賠償金等の賃借人の債務についても対象となる。しかし、賃貸人が第2条第3項の通知を怠った結果、本契約の期間が満了した後も賃借人が居住を継続することによって生じる債務については、賃貸人の原因で生じた債務まで連帯保証人に追加的に負担させることは適当でないため、連帯保証人の保証債務の対象としていない（コメント第13条（連帯保証人）関係参照）。

再契約する場合においては、本契約は確定的に終了することから、新たな連帯保証契約の締結が必要となる（コメント第13条（連帯保証人）<sup>(19)</sup>関係参照）。

普通借家契約では、更新が原則であるので、連帯保証人にとって苛酷な場合があったが、定期借家契約では存続期間が長期のものでは、同様の問題が起きよう。

高齢者の場合、連帯保証人が見つからないという場合もあるが、存続期

間を短縮し、敷金を高額にするとか、家賃の前払い等、工夫しうる余地がある。

#### (17) 再契約（標準契約書第14条関係）

賃貸人に再契約の意向があるときは、期間の満了により賃貸借が終了する旨の通知（第2条第3項）の書面にその旨を付記する。

再契約をすると居住が継続するので、明渡し義務・原状回復義務を履行させることは適当でないため、第11条の規定は適用しない。原状回復義務については、再契約が終了した場合（更に再契約をする場合は最終的に賃貸借契約が終了する場合）に、本契約における（更に再契約をする場合は当初の契約からの）原状回復の債務も併せて履行すべきものであることから、その旨を規定した。

敷金の返還については、再契約をした場合においても、（例えば賃料等の不払いがある場合にはその時点で清算する等）本契約終了時に返還・清算をする取扱いで不合理ではない（以上について、コメント第14条（再契約）関係参照）。

#### (18) 協議（標準契約書第15条関係）

普通借家契約においても必ず入れられている定型的な文言の規定である。しかし、定期借家契約という更新しない契約であることから、いろいろ疑義が生じることが予想される。賃貸人は、この協議事項の存在していることを重く捉えて、何事においても誠意をもって協議するとの姿勢が重要であり、その前提として弁護士等の専門家の意見を早めに聴く必要があろう。

#### (19) 特約条項（標準契約書第16条関係）

空欄に特約として定める条項を記入し、賃貸人（甲）と賃借人（乙）とが押印することになる。

次に、主要な特約条項を挙げる。<sup>(20)</sup>

① 賃料の増減額にスライドさせて敷金などを増減額させる場合、その内容（記載例）

1 頭書（3）に記載する敷金の額は、第4条第3項に基づき賃料が改定された場合には、当該敷金の額に、改定後の賃料の改定前の賃料に対する割合を乗じて得た額に改めるものとする。

2 前項の場合において、敷金の額が増加するときは、乙は、改定後の敷金の額と改定前の敷金の額との差額を甲に支払わなければならない。

3 第1項の場合において、敷金の額が減少するときは、甲は、改定後の敷金の額と改定前の敷金の額との差額を乙に返還しなければならない。

② 営業目的の併用使用を認める場合、その手続き

（記載例1）

1 第3条の規定にかかわらず、乙は、近隣に迷惑を及ぼさず、かつ、本物件の構造に支障を及ぼさない範囲内であれば、本物件を居住目的に使用しつつ、併せて〇〇〇、〇〇〇等の営業目的に使用することができる。

2 乙は、本物件を〇〇〇、〇〇〇等の人の出入りを伴う営業目的に使用する場合は、あらかじめ、次に掲げる事項を書面により甲に通知しなければならない。

一 営業の内容

二 営業目的に使用する日及び時間帯

三 営業目的の使用に伴い本物件に出入りする人数

3 乙は、第1項に基づき本物件を営業目的に使用する場合は、常時、近隣に迷惑を及ぼさず、かつ、本物件の構造に支障を及ぼさないように本物件を使用しなければならない。

（記載例2）

1 第3条の規定にかかわらず、乙は、甲の書面による承諾を得て、本物件を居住目的に使用しつつ、併せて営業目的に使用することができる。

③ 駐車場、自転車置場、庭などがある場合、その使用方法など

駐車場、自転車置場等については、その置場所等についても明示し、使

用の対価を定め、使用料の不払いのときの罰則を明確にしておく必要がある。

共同住宅の居住者全員が共同で使用する庭の一部を勝手に囲ったり、草花を植採したり、所有動産を勝手に置く等の行為を禁止する規則が必要となる。専用庭であっても、大きな穴を掘るとか、盛土をするといった形状変更に該当する行為、物置等の設置等の行為を禁止する規則が必要となろう。

④ 契約期間満了後の乙の不法な居住の継続に対し違約金を課する場合、その内容

⑤ 甲が本物件を第三者に譲渡しようとする場合には、乙が本物件を購入する等により居住の安定を図ることができるよう、売却情報を乙に優先的に提供することとする場合、その内容

⑥ ペットを飼うことについてのルール

第7条第4項は、「乙は、本物件の使用に当たり、甲の書面による承諾を得ることなく、別表第2に掲げる行為を行ってはならない」と規定しているが、「別表第2第三号」では、「鑑賞用の小鳥、魚等であって明らかに近隣に迷惑をかけるおそれのない動物以外の犬、猫等の動物（別表第1第五号に掲げる動物を除く。）を飼育すること」と規定し、「別表第1第五号」では、「猛獣、毒蛇等の明らかに近隣に迷惑をかける動物を飼育すること」と規定しているので、「甲の書面による承諾」をルール化する必要がある。特にペットと住む者が増加しているので、ペット飼育を全面禁止にするより、ルール化した方が望ましい。

### 3 おわりに

以上、標準契約書を検討してきたが、平成16年に見直しがなされれば、当然、標準契約書も修正されることになる。その機会に、「2 標準契約書の内容」で批判的に検討した点についても、改善されなければならない。周知・活用せよといっても、使いにくいものでは、活用しようがない。実務に役立つ契約書でなければ、行政が音頭を取っても税金の無駄使いにな

るからである。

その意味で、監督官庁作成のお墨付きであっても、市場原理にさらされるということを肝に銘じなければならないであろう。

注

- (1) 上原由起夫「定期借家権の立法論的検討」國士館法學29号1頁以下(平9)。
- (2) 上原由起夫「定期借家権の解釈論的検討」國士館法學33号274頁以下(平13)。
- (3) 上原由起夫「定期借家制度の見直しについて」國士館法學34号162頁以下(平14)。
- (4) 民間賃貸住宅契約研究会編著『賃貸住宅標準契約書の解説』178頁(住宅新報社、改訂版、平12)。
- (5) 福井秀夫・久米良昭・阿部泰隆編『実務注釈 定期借家法』113頁(信山社、平12)、民間賃貸住宅契約研究会編著・前掲注(4)179頁。
- (6) 民間賃貸住宅契約研究会編著・前掲注(4)52頁。
- (7) 藤井俊二『コンメンタール 借地借家法』284頁以下〔稻本洋之助・澤野順彦編〕(日本評論社、第2版、平15)。藤井教授は、「期間満了後でも、終了の通知をすることができる」と解するのは、おかしいといわざるをえない。すなわち、定期借家は、一定の期間満了によって終了するものであって、期間の定めのないものとなり、何時でも終了の通知ができるとするのは、一定の期間を定め、終了時の予測可能性を確保しようとする定期借家にとって背理である。特に、期間満了後も賃借人が使用を継続し、賃貸人も異議なく賃料を受領していた場合には、新たな賃貸借関係が発生したと解すべきである」と述べる。しかし、賃貸人が終了の通知をするまでは、賃貸借契約が継続しているものと扱うのであり、終了時の予測可能性確保とは何ら関係がない。定期借家制度が正当事由制度を適用しないことにより、終了時の予測可能性は確保されているのであり、賃借人の使用継続が賃借人にとって有利であるならば問題はないからである(賃借人にとって使用継続に利益がなければ、賃借人からは期間が満了している以上、契約を終了させることができるからであり、それが、「その終了を建物の賃借人に対抗することができない」という意味である)。当事者の意思解釈からも、新たな賃貸借関係が発生したと解すべきでないのは当然である。藤井教授は、何とか普通借家にもっていかうとしているのであり、教授の言葉を借りるならば(273頁)それこそバイアスのかかった法解釈である。

さらに、教授は、借地借家法38条4項但書の「その旨の通知」は同項本文

の「賃貸借が終了する旨」の通知と同一だから、「将来の終了を期間満了前に通知することを前提としているのであり、期間満了後の通知を前提とするものではない」し、「通知は、定期借家という借地借家法上の例外的借家形態において賃貸借関係を期間どおりに終了させるために賃貸人に課せられた義務であるから、期間満了までに通知をすべき義務がある」ので、「それを懈怠した場合には、新たな賃貸借がなされたと推定されてもやむをえない」と述べる。しかし、「期間満了までに通知をすべき義務がある」と解することはできず、そのようなペナルティを課す解釈（定期借家制度に対する反感がうかがえる）は、客観性と公平さを要求される注釈書の記述として望ましくない。

- (8) 藤井説が正当でないことにつき、前掲注（7）参照。
- (9) 民間賃貸住宅契約研究会編著・前掲注（4）191頁。
- (10) 阿部泰隆『定期借家のかしこい貸し方・借り方』11頁（信山社、平12）、小澤英明・（株）オフィスビル総合研究所『定期借家法ガイドランス』237頁（住宅新報社、平12）。これに対する批判として、上原・前掲注（3）177頁以下参照。
- (11) 民間賃貸住宅契約研究会編著・前掲注（4）191頁。
- (12) 藤井・前掲注（7）277頁以下。藤井教授は、定期借家契約の「更新が無いこととする旨の定め」は、借地借家法26条による更新のみが排除されると解する。そして、「定期借家は、正当事由制度の適用を排除するのであるから、正当事由制度導入前の建物賃貸借が契約自由の原則に委ねられていた時代の解釈に戻るべきであろう。そうすると、民法619条は、更新に関する規定ではなく、『再賃貸借』に関する規定であると解すべきことになるから、『更新』排除の特約をしても、再賃貸借は排除されない」と述べる。しかし、そうならば、藤井教授が民法619条を適用して、「期間の定めのない普通借家権が成立する」（284頁）といっても、正当事由制度の適用はないことにしないと矛盾するであろう。「正当事由制度導入前の建物賃貸借が契約自由の原則に委ねられていた時代の解釈に戻る」からである。
- (13) 民間賃貸住宅契約研究会編著・前掲注（4）66頁。
- (14) 民間賃貸住宅契約研究会編著・前掲注（4）66頁。
- (15) 民間賃貸住宅契約研究会編著・前掲注（4）89頁。
- (16) 民間賃貸住宅契約研究会編著・前掲注（4）98頁以下。
- (17) 上原・前掲注（3）179頁以下。
- (18) 民間賃貸住宅契約研究会編著・前掲注（4）160頁。
- (19) 上原・前掲注（3）175頁以下。
- (20) ①～⑤は、民間賃貸住宅契約研究会編著・前掲注（4）211頁以下による。



## (資 料)

## 定期賃貸住宅標準契約書

## (1) 賃貸借の目的物

建物の名称・所在地等	名称					
	所在地					
	建て方	共同建 長屋建 一戸建 その他	構造	木造	工事完了年	
				非木造		年
			階建	[ 大修繕等を ( )年 実 施 ]		
		戸数	戸			
住戸部分	住戸番号	号室	間取り	( ) LDK・DK・K/ワンルーム/		
	面積	㎡				
	設備等	トイレ	専用(水洗・非水洗)・共用(水洗・非水洗)			
		浴室	有・無			
		シャワー	有・無			
給湯設備		有・無				
ガスコンロ		有・無				
等	冷暖房設備	有・無				
		有・無				
		有・無				
		有・無				
	使用可能電気容量	( ) アンペア				
	ガス	有(都市ガス・プロパンガス)・無				
	上水道	水道本管より直結・受水槽・井戸水				
	下水道	有(公共下水道・浄化槽)・無				
附属施設	駐車場	含む・含まない				
	自転車置場	含む・含まない				
	物置	含む・含まない				
	専用庭	含む・含まない				
		含む・含まない				

## (2) 契約期間

始 期	年 月 日から	年 月 間
終 期	年 月 日から	

(契約終了の通知をすべき期間 年 月 日から 年 月 日まで)

## (3) 賃料等

賃料・共益費		支払期限		支払方法	
賃料	円	当月分・翌月分を 毎月 日まで	振込 又は 持参	振込先金融機関名：	
共益費	円	当月分・翌月分を 毎月 日まで		預金：普通・当座 口座番号： 口座名義人： ..... 持参先：	
敷金	賃料 円	か月相当分 円			
附属施設使用料					
その他					

## (4) 貸主及び管理人

貸主 (社名・代表者)	住所 〒 氏名	電話番号
管理人 (社名・代表者)	住所 〒 氏名	電話番号

※貸主と建物の所有者が異なる場合は、次の欄も記載すること。

建物の所有者	住所 〒 氏名	電話番号
--------	------------	------

## (5) 借主及び同居人

	借主	同居人
氏名		合計 人
緊急時の連絡先	住所 〒 氏名	電話番号 借主との関係

(契約の締結)

第1条 貸主(以下「甲」という。)及び借主(以下「乙」という。)は、頭書(1)に記載する賃貸借の目的物(以下「本物件」という。)について、以下の条項により借地借家法(以下「法」という。)第38条に規定する定期建物賃貸借契約(以下「本契約」という。)を締結した。

(契約期間)

第2条 契約期間は、頭書(2)に記載するとおりとする。

- 2 本契約は、前項に規定する期間の満了により終了し、更新がない。ただし、甲及び乙は、協議の上、本契約の期間の満了の日の翌日を始期とする新たな賃貸借契約(以下「再契約」という。)をすることができる。
- 3 甲は、第1項に規定する期間の満了の1年前から6月前までの間(以下「通知期間」という。)に乙に対し、期間の満了により賃貸借が終了する旨を書面によって通知するものとする。
- 4 甲は、前項に規定する通知をしなければ、賃貸借の終了を乙に主張することができず、乙は、第1項に規定する期間の満了後においても、本物件を引き続き賃借することができる。ただし、甲が通知期間の経過後乙に対し期間の満了により賃貸借が終了する旨の通知をした場合においては、その通知の日から6月を経過した日に賃貸借は終了する。

(使用目的)

第3条 乙は、居住のみを目的として本物件を使用しなければならない。

(賃 料)

第4条 乙は、頭書(3)の記載に従い、賃料を甲に支払わなければならない。

- 2 1か月に満たない期間の賃料は、1か月を30日として日割計算した額とする。
- 3 甲及び乙は、次の各号の一に該当する場合には、協議の上、賃料を改

定することができる。

- 一 土地又は建物に対する租税その他の負担の増減により賃料が不相当となった場合
- 二 土地又は建物の価格の上昇又は低下その他の経済事情により賃料が不相当となった場合
- 三 近傍同種の建物の賃料に比較して賃料が不相当となった場合

#### (共益費)

第5条 乙は、階段、廊下等の共用部分の維持管理に必要な光熱費、上下水道使用料、清掃費等（以下この条において「維持管理費」という。）に充てるため、共益費を甲に支払うものとする。

- 2 前項の共益費は、頭書(3)の記載に従い、支払わなければならない。
- 3 1か月に満たない期間の共益費は、1か月を30日として日割計算した額とする。
- 4 甲及び乙は、維持管理費の増減により共益費が不相当となったときは、協議の上、共益費を改定することができる。

#### (敷金)

第6条 乙は、本契約から生じる債務の担保として、頭書(3)に記載する敷金を甲に預け入れるものとする。

- 2 乙は、本物件を明け渡すまでの間、敷金をもって賃料、共益費その他の債務と相殺をすることができない。
- 3 甲は、本物件の明渡しがあったときは、遅滞なく、敷金の全額を無利息で乙に返還しなければならない。ただし、甲は、本物件の明渡し時に、賃料の滞納、原状回復に要する費用の未払いその他の本契約から生じる乙の債務の不履行が存在する場合には、当該債務の額を敷金から差し引くことができる。
- 4 前項ただし書の場合には、甲は、敷金から差し引く債務の額の内訳を

乙に明示しなければならない。

**(禁止又は制限される行為)**

- 第7条 乙は、甲の書面による承諾を得ることなく、本物件の全部又は一部につき、賃借権を譲渡し、又は転貸してはならない。
- 2 乙は、甲の書面による承諾を得ることなく、本物件の増築、改築、移転、改造若しくは模様替又は本物件の敷地内における工作物の設置を行ってはならない。
- 3 乙は、本物件の使用に当たり、別表第1に掲げる行為を行ってはならない。
- 4 乙は、本物件の使用に当たり、甲の書面による承諾を得ることなく、別表第2に掲げる行為を行ってはならない。
- 5 乙は、本物件の使用に当たり、別表第3に掲げる行為を行う場合には、甲に通知しなければならない。

**(修 繕)**

- 第8条 甲は、別表第4に掲げる修繕を除き、乙が本物件を使用するために必要な修繕を行わなければならない。この場合において、乙の故意又は過失により必要となった修繕に要する費用は、乙が負担しなければならない。
- 2 前項の規定に基づき甲が修繕を行う場合は、甲は、あらかじめ、その旨を乙に通知しなければならない。この場合において、乙は、正当な理由がある場合を除き、当該修繕の実施を拒否することができない。
- 3 乙は、甲の承諾を得ることなく、別表第4に掲げる修繕を自らの負担において行うことができる。

**(契約の解除)**

- 第9条 甲は、乙が次に掲げる義務に違反した場合において、甲が相当の

期間を定めて当該義務の履行を催告したにもかかわらず、その期間内に当該義務が履行されないときは、本契約を解除することができる。

- 一 第4条第1項に規定する賃料支払義務
  - 二 第5条第2項に規定する共益費支払義務
  - 三 前条第1項後段に規定する費用負担義務
- 2 甲は、乙が次に掲げる義務に違反した場合において、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。
- 一 第3条に規定する本物件の使用目的遵守義務
  - 二 第7条各項に規定する義務
  - 三 その他本契約書に規定する乙の義務

#### (乙からの解約)

第10条 乙は、甲に対して少なくとも1月前に解約の申入れを行うことにより、本契約を解約することができる。

- 2 前項の規定にかかわらず、乙は、解約申入れの日から1月分の賃料(本契約の解約後の賃料相当額を含む。)を甲に支払うことにより、解約申入れの日から起算して1月を経過する日までの間、随時に本契約を解約することができる。

#### (明渡し)

第11条 乙は、本契約が終了する日(甲が第2条第3項に規定する通知をしなかった場合においては、同条第4項ただし書きに規定する通知をした日から6月を経過した日)までに(第9条の規定に基づき本契約が解除された場合においては、直ちに)、本物件を明け渡さなければならない。この場合において、乙は、通常の使用に伴い生じた本物権の損耗を除き、本物件を原状回復しなければならない。

- 2 乙は、前項前段の明渡しをするときには、明渡し日を事前に甲に通知

しなければならない。

- 3 甲及び乙は、第1項後段の規定に基づき乙が行う原状回復の内容及び方法について協議するものとする。

### (立入り)

第12条 甲は、本物件の防火、本物件の構造の保全その他の本物件の管理上特に必要があるときは、あらかじめ乙の承諾を得て、本物件内に立ち入ることができる。

- 2 乙は、正当な理由がある場合を除き、前項の規定に基づく甲の立入りを拒否することはできない。
- 3 本契約終了後において本物件を賃借しようとする者又は本物件を譲り受けようとする者が下見をするときは、甲及び下見をする者は、あらかじめ乙の承諾を得て、本物件内に立ち入ることができる。
- 4 甲は、火災による延焼を防止する必要がある場合その他の緊急の必要がある場合においては、あらかじめ乙の承諾を得ることなく、本物件内に立ち入ることができる。この場合において、甲は、乙の不在時に立ち入ったときは、立入り後その旨を乙に通知しなければならない。

### (連帯保証人)

第13条 連帯保証人は、乙と連帯して、本契約から生じる乙の債務（甲が第2条第3項に規定する通知をしなかった場合においては、同条第1項に規定する期間内のものに限る。）を負担するものとする。

### (再契約)

第14条 甲は、再契約の意向があるときは、第2条第3項に規定する通知の書面に、その旨を付記するものとする。

- 2 再契約をした場合は、第11条の規定は適用しない。ただし、本契約における原状回復の債務の履行については、再契約に係る賃貸借が終了す

る日までに行うこととし、敷金の返還については、明渡しがあったものとして第6条第3項に規定するところによる。

(協 議)

第15条 甲及び乙は、本契約書に定めがない事項及び本契約書の条項の解釈について疑義が生じた場合は、民法その他の法令及び慣行に従い、誠意をもって協議し、解決するものとする。

(特約条項)

第16条 本契約の特約については、下記のとおりとする。

--



## 別表第1 (第7条第3項関係)

一 銃砲、刀剣類又は爆発性、発火性を有する危険な物品等を製造又は保管すること。
二 大型の金庫その他の重量の大きな物品等を搬入し、又は備え付けること。
三 排水管を腐蝕させるおそれのある液体を流すこと。
四 大音量でテレビ、ステレオ等の操作、ピアノ等の演奏を行うこと。
五 猛獣、毒蛇等の明らかに近隣に迷惑をかける動物を飼育すること。

## 別表第2 (第7条第4項関係)

一 階段、廊下等の共用部分に物品を置くこと。
二 階段、廊下等の共用部分に看板、ポスター等の広告物を掲示すること。
三 観賞用の小鳥、魚等であって明らかに近隣に迷惑をかけるおそれのない動物以外の犬、猫等の動物(別表第1第五号に掲げる動物を除く。)を飼育すること。

## 別表第3 (第7条第5項関係)

一 頭書(5)に記載する同居人に新たな同居人を追加(出生を除く。)すること。
二 1か月以上継続して本物件を留守にすること。

## 別表第4 (第8条関係)

畳表の取替え、裏返し	ヒューズの取替え
障子紙の張替え	給水栓の取替え
ふすま紙の張替え	排水栓の取替え
電球、蛍光灯の取替え	その他費用が軽微な修繕

下記貸主（甲）と借主（乙）は、本物件について上記のとおり賃貸借契約を締結したことを証するため、本契約書2通を作成し、記名押印の上、各自その1通を保有する。

年 月 日

貸主（甲）住所  
氏名 印

借主（乙）住所  
氏名 印

連帯保証人 住所  
氏名 印

媒介 免許証番号〔 〕知事・建設大臣（ ）第 号  
業者  
代理 事務所所在地

商号（名称）

代表者氏名 印

宅地建物取引主任者 登録番号〔 〕知事第 号

氏名 印