

賃貸住宅標準契約書について

住宅地審議会の答申から

神谷正己

先般、住宅地審議会から「賃貸住宅標準契約書」について答申があった。

御承知のように、最近民間の貸家建設が急増し、賃貸契約が増加しているが、その契約条項が十分整備されていないものも多く、賃貸借契約に基づくトラブルは多発の傾向にある。そこで、適正な賃貸借契約の確立が各方面から求められていたところであり、今回の答申が出されたことは、その意義が非常に大きいと思われる。

ただ賃貸契約は地域の特性に根付くものがあり、審議の過程においても、種々の議論があったところである。この答申が出たからといって、直ちに統一化できるものではない。

関係者の地道な努力が必要と思われる。

当機構においては、標準賃貸契約書について早くから関心を持ち、平成二年度に建設省

住宅局から調査研究業務の委託を受け、平成三年五月その報告書を出した。今回の審議においても、この報告書が随時活用されたところである。以下、同答申について、若干の解説を試みたい。

一、答申までの経緯

建設省住宅地審議会は一月二十九日、建設大臣に対して「賃貸住宅標準契約書について」の答申を行った。これは、平成三年十月二十一日に建設大臣が同審議会に諮問した「賃貸住宅標準契約書の作成について」に対するものである。

民間賃貸住宅の賃貸借をめぐる契約関係においては、使用されている契約書の内容が必ずしも明確、十分又は合理的でないのが見

受けられ、これが賃貸借関係の不安定化を招く要因となっていること、賃借人の居住の安定の確保と賃貸住宅経営の安定を図るためには、明確かつ合理的な賃貸住宅標準契約書の作成、普及により、紛争を防止し、健全で合理的な賃貸借関係を確立する必要がある。建設大臣の諮問は、このような背景を踏まえて行われたものである。

審議会は、大臣の諮問を受けて住宅部会に賃貸住宅標準契約書小委員会（委員長玉田弘毅 明治大学法学部教授）を設けて、計十回にわたり小委員会を開催して審議していたものである。

小委員会の基本的な姿勢として、ともすれば経済的弱者となりがちな賃借人について、居住の安定をはじめ利益の保護を図りながら、賃貸住宅経営の面にも必要な配慮を行った。

従来の契約書の内容が必ずしも明確でなく、これが紛争の原因の一つとなっていたので、できる限り法律的な疑問を生じないよう表現を検討するとともに、許される範囲で、一般人にわかりやすい規定とするよう努力が重ねられた。

賃貸借契約は、さきにも述べたとおり、地域的な慣行にかなりの差があるので、一部の条文は、選択制とし、無理に統一することは避けた。

なお、同委員会は平成四年七月に賃貸住宅標準契約書（中間案）を取りまとめて、関係団体に対する意見照会を行っている。

二、賃貸住宅標準契約書（答申）の内容

(1) 賃貸住宅標準契約書の概要

標準契約書は、民間賃貸住宅の賃貸借を行う場合の標準的な契約書であり、原則として建て方（戸建て、共同建て）、構造（木造、非木造）等を問わず、居住を目的とする民間賃貸住宅一般を対象とするものとされている。

なお、答申においては、賃貸住宅標準契約書の利用の便宜を図るため、参考としてその記載要領及び承諾書（例）が併せて作成され

ている。

標準契約書は、頭書部分と一五条の条項本文から成っている。条項本文を大別すると、
 (イ) 頭書部分に対応してそれぞれ具体的な合意事項を定める規定（第一条から第六条）、
 (ロ) 賃借人が入居中に禁止・制限される行為（第七條）、
 (ハ) 入居中及び明渡し時の借主、貸主の修繕負担義務（第八条及び第一一条）、
 (ニ) 契約解除に係る規定（第九条及び第一〇条）及び
 (ホ) 特約条項（第一五条）等から構成されている。
 以下、標準契約書の主要な条項を中心にその内容を見てみよう。

(2) 標準契約条項の要点

● 頭書部分

頭書は、賃貸借契約の主な内容を契約当事者が確認するためのものである。賃貸借の目的物の概要（所在地、面積、設備等）、契約期間、賃料、敷金等の主要な契約事項及び貸主、管理人並びに借主や同居人の氏名等について一覧できるように必要な項目をまとめて標記し、当事者が合意した契約内容の明確化、約定事項の記載漏れ防止を併せて図ることとされている。

この部分と後述の特約条項を明確に書いておけば、各条について加除訂正を行う必要は

ないようにした。

● 契約期間

頭書において契約期間の終期を記載するので賃貸借契約は期間の定めのあるものであることとなる。建物の賃貸借契約期間については、借家法及び新借地借家法によれば最短期間は一年であり、最長期間は民法（二六〇四条）によれば二十年となっている。したがって当事者はその間において期間を自由に定めることができるわけである。

なお、一年未満で期間を定めたときは、その契約は期間の定めのないものとなり（借家法、新借地借家法）、二十年を越えて定めたときは、二十年の期間となる（民法同条）。アパートの契約期間は、実態調査等によると二年が多いようだ。

同条第二項は、協議により契約期間の更新ができる旨（合意更新）を定めている。借家法や借地借家法においては、期間の定めのある契約の場合には、貸主が一定期間（期間満了の一年前から六カ月までの間）までに更新をしない旨の通知をしなかったとき、または条件を変更しなければ更新しない旨の通知をしなかったときは、従前の契約と同一の条件で当然に契約を更新したものとみなされてい

る。この場合には、法定更新として当事者の協議の有無にかかわらず当然に更新されることになる。法定更新については標準契約書上明記されていなくても建物の賃貸借には当然に適用される。なお、法定更新の場合には、その契約は期限の定めのない契約となる。

● 使用目的

標準契約書が住宅の賃貸借に係る契約書であることから、使用目的を原則として自己の居住のみに限定している。但し、近隣に迷惑を及ぼさない範囲で居住しながら簡単な塾等に使用することが認められる場合もあろう。記載要領には営業目的の併用使用を認める場合のその手続きや要件について、特約条項の記載例が掲げられている。

東京等の都市部における賃貸マンションと郊外や地方の賃貸住宅とは環境や条件等も異なることから特約の適用の有無を一律に考えることは実態として難しいと思われるが、併用使用は場合により他の居住者との兼ね合いが難しく、管理上の問題も多いと思われる。

● 賃料

賃料については、前記頭書で月額、支払方法及び支払期限を定めているが、条項本文で

は、賃料の日割り計算を一カ月を三十日として計算することと賃料の改定要件について定めている。

一般的に賃料改定に関するトラブルは多い。契約書は、賃料改定は当事者の協議の上、行うことができるとしているが、借地借家法第三三条第一項が定めている賃料増減請求権が認められる場合を要件として列挙しているから、これらの要件を満たす場合にあっては、当事者の協議が整わない場合であっても借地借家法に定める手続きにより当事者は賃料の改定を行うことができることとなる。

なお、記載要領には、特約条項として、賃料を一定の期間毎に自動的に改定する旨を約定する場合（いわゆるスライド方式）には、その内容を挙げるのが参考として記載されている。

● 共益費・敷金

共益費は、廊下や階段等の賃貸住宅の共用部分の維持管理に必要な光熱費や上下水道使用料等をいう。賃貸住宅の規模により、例えばエレベーター等、内容も異なると考えられるが、その額は維持管理費の実費相当額となる。しかし、實際上、毎月、入居者毎に共益費の実費清算を行うことは業務上も煩雑な

ことから実施されている例は少ない。標準契約書においても実費をもとにあらかじめ定められた相当な額を支払うものとし、貸し主は、実際の費用に応じて清算する必要はないと考えられているようである。

また、敷金について標準契約書では「本契約から生じる債務の担保」としてその性格を明確にするともに、その取り扱いを定めている。ところで敷金の返還に際しては、その差引に関してトラブルも多いことから、明渡しがあつたときは、原則として遅滞なく全額を無利息で借主に返還すべきこと、明渡し時に賃料滞納、原状回復費用の未払い等あるときは敷金から差引くことができる旨を定めている。

なお、敷金以外の例えば、権利金、更新料等の一時金については、標準契約書では特に具体的に例示して触れられていない。これは、敷金以外の一時金は、必ずしも全国的なものではなく地域的な慣習としての性格が強いものであることから、全国版としての標準賃貸借契約書にはなじまないと考えられたからであろう。しかし、頭書部分の賃料等の欄に「その他の一時金」が設けられていること、記載要領の特約条項関係においても、その他の一時金に関する約定が主要な特約条項として挙

げられていることから、当事者は地域の慣行にしたがって敷金以外の例えば、権利金、更新料等の一時金を定めることは当然できるものと考えられる。

● 禁止又は制限される行為

標準契約書は、賃借権の譲渡・転貸、増築・改築は貸主の承諾を得なければ行ってはならないこと、また、建物の使用に当たって危険な行為・近隣に迷惑となるような借主の行為を制限している。これらの行為については別表により、項目毎に具体的に定め、表一は、禁止行為を、また、表二は、貸主の承諾を得なければ行ってはならない行為について定めている。

なお、犬、猫等のペットの飼育については、貸主の書面による承諾が必要とされ、原則禁止の立場が取られている。

● 修繕

貸主・借主の修繕費の負担については、別表で定める軽微なものを除いて、借主が物件を使用するために必要な修繕は原則として貸主の負担により行わなければならないこととしている。民法は貸主に、目的物の使用収益に必要な修繕をする義務を定めている（同法

六〇六条）が、標準契約書はその基本的な考え方を規定したものである。しかし、借主の故意過失により必要となった修繕費用は借主が負担しなければならない。

なお、畳表の取り替えや障子紙の張り替え等、費用が軽微な修繕は、貸主の義務ではないこと、また、借主はいちいち貸主の承諾を得ることなく適宜修繕できることとされており、借主にも特に修繕の義務はない。

なお、当事者は、合意により軽微な修繕項目について、必要に応じて追加することができることとされている。

修繕費用の負担をめぐるトラブルも多い。原因の一つに、契約書に修繕負担に係る規定を設けていない例が多いことがあげられる。本条はこのような背景から設けられたものである。

● 契約の解除

契約の解除に伴うトラブルは、貸主側の解除要件や手続きが不明確であることにより生ずることが多い。このため標準契約書は、賃料の不払い、共益費不払い、修繕費不払いがあるときは、相当期間を定めて催告することを条件に契約を解除することができること、使用目的遵守義務等の不作为については、信

頼関係破壊を条件として解除できることとし、判例や学説の動向を踏まえ、契約解除の事由と解除の手続きを明らかにしている。

● その他（借主の解約、明渡し等）

転勤等を理由とする借主側からの解約権を認めている。少なくとも三十日前に解約申し入れをすれば契約解除ができること、三十日前を過ぎてからの解約は、三十日相当分の賃料を支払うことにより解約申し入れの日から三十日経過するまでの間、随時に解除できることとしている。

民法は、建物賃貸借の解約申入れの期間を三カ月としている（同法六八条、六一七条）。任意規定だから当事者は別途定めることができるわけだが、実態的には一カ月が多くみられるようだ。標準契約書はこのような実態を勘案して定めたものである。

また、明渡し時の原状回復は、その範囲について当事者間でトラブルになりやすい。このため、借主は通常の使用に伴い生じた損耗については原状回復の義務はないことを明らかにするとともに、原状回復の内容や方法について当事者で協議することとしている。

最後に標準契約書は、当事者が別途特約条項を定めることができることを明らかにして

いるが、参考としての記載要領には、主要な特約条項として、(イ)賃料の自動改定に係る約定、(ロ)敷金以外のその他の一時金についての約定、(ハ)賃料の増減額にスライドさせて敷金を増減させる場合の約定、(ニ)営業目的の併用使用を認める場合の約定及び(ホ)駐車場、庭等ある場合の使用方法的約定について明記するとともに、(イ)及び(ニ)についてはその記載例を掲げている。(ロ)の敷金以外のその他の一時金とは、権利金や更新料等、地域的な慣習の色彩が濃いものがあげられよう。これら特約条項の記入に当たっては、項目毎に、記載の上当事者が押印することを定めている。

なお、標準契約書の記載要領とは別に、「賃貸住宅標準契約書第七条関係承諾書(例)」が添付されている。これは前述した借主の禁止または制限される行為に定められた貸主の書面による承諾について、当事者に分かりやすく参考例としての様式を示したものである。

三、標準契約書の問題点と今後の活用

最初に述べたとおり、世間で使われている契約書の一部は、表現があいまいで、却って紛争を誘発しかねないものもある。本標準契

約書は、できる限り記述の正確を期したので、紛争の防止という観点からは、かなりの前進であると思われる。ただ、たとえば「通常の使用に伴い生じた損耗」のように、従来の契約書にあまり見られない新しい表現は、当面は良識に従って解釈しつつ、前例の積み重ねを待つ必要があるだろう。

標準契約書は、中立性という点にも配慮されている。この点も、世間一般の契約書には、やや一方向的な例が見られる。中立性は、契約書の問題というよりは、むしろ経済原則、力関係に左右されるものであるが、最近のように借家の需給関係が緩和している状況は、この標準契約書の普及にとって、有利であるといえよう。

もちろん、あらゆる借家契約に、この標準契約書を使用させることはできない。

権利金の授受、家賃の値上げ時期などには地域差があるし、犬猫の取扱いが物件の性格や家主の考え方で違ってくるであろう。しかし、今後、この標準契約書が関係者に広く周知されて、文字どおり標準的な契約書として評価されるようになり、当事者間の紛争防止と良質な民間賃貸住宅の供給に寄与することを期待している。

(調査研究部長)