

# 賃貸住宅標準契約書について

宇都宮充夫

## 序

平成3年9月30日新たに借地借家法（平成3年10月4日法律第90号）が制定され、平成4年8月1日から施行されるに至った（「借地借家法の施行期日を定める政令」平成4年政令第25号）。この借地借家法は、借地借家関係をめぐる社会経済情勢の変化に対応するため、従来借地借家関係を規律してきた「建物保護ニ関スル法律」（明治42年5月1日法律第40号）、「借地法」（大正10年4月8日法律第49号）及び「借家法」（大正10年4月8日法律第50号）の3件の法律を統合して制定されたものである。これが契機となり、借家関係における民間の賃貸住宅標準契約書の作成が行政の手によって行われることになった。平成3年10月21日住宅地審議会（建設大臣の諮問機関）は、建設大臣より賃貸住宅標準契約書の作成についての諮問を受け、住宅部会に賃貸住宅標準契約書小委員会を設けて調査審議を行い、平成5年1月29日「賃貸住宅標準契約書についての答申」がなされた。本標準契約書は、建物の建て方とか構造等を問わず、民間賃貸住宅一般を対象とした住宅賃貸契約書の雛形であり、既存の民間において実際に利用されてきた種々の住宅賃貸借契約書の不備な点や不明確な点を是正することによって賃貸借当事者間の紛争を未然に防止し、健全で合理的な賃貸借関係を確立しようとするものである。そこで、本稿では、このようにして作成された賃貸住宅標準契約書がどのようなものであるかを考察の対象として取り上げることにした。具体的な内容については次の通りである。すなわち、(i) 本標準契約書は、どのような背景事情のもと、どのような経緯を経て作成されるようになったのであろうか。この点について1の「賃貸住宅標準契約書作成に至る経緯」のところで取り扱う。(ii) 本標準契約書は、いわゆる標準約款としてどのような構成になっているのであろうか。この点について2の「賃貸住宅標準契約書の構成」のところで扱う。(iii) 最後に、本標準契約書には、どのよ

うな内容が盛り込まれているのであろうか。この点についてその契約期間、賃料、敷金、契約の解除等は3の「賃貸住宅標準契約書の主要な内容」のところで取り扱うことにする。

## 1. 賃貸住宅標準契約書作成に至る経緯

(1) 賃貸住宅事情 総務庁の住宅統計調査<sup>1)</sup>は5年毎に行われているが、それによると、昭和63年10月1日現在の我が国の住宅総数は、居住世帯ありが3741万3000戸、居住世帯なしが459万4000戸の計4200万7000戸であるという。そのうち公的賃貸住宅は、公営の借家が199万戸、公団・公社の借家が80万9000戸の計279万9000戸であり、民間賃貸住宅は、木造が620万2000戸、非木造が346万4000戸の計966万6000戸である。従って、住宅総数に対する民間賃貸住宅の割合は23.0%ということになる。これは、住宅総数の約4分の1に該当するもので、住生活の充実を図る上で重要性を有するものである。ところで、現在民間賃貸住宅では、その当事者である貸主と借主との間で賃貸借契約をめぐる紛争が絶えることなく、そのことが借主の住生活を不安定なものにすると同時に、貸主の賃貸住宅経営意欲の継続を阻害することになっている。こうした紛争が生じるのは、当該賃貸借契約書の不備に起因する場合が多いといえよう。実際問題として住宅の賃貸借契約を締結するに当たり、貸主と借主の間で取り交す賃貸借契約書は、ほとんど文房具店や書店等で一般に市販されているものであり、或いは、賃貸住宅の仲介業者である不動産業者の作成するものなどである。いずれを利用するにしても、その契約内容が貸主に有利なものとなっているのが通常であり、契約条項の不備な点とか、その文言の不明確な点など種々の問題がある。そこで、賃貸借契約の当事者である貸主と借主間の紛争を未然に防止し、健全で合理的な賃貸借関係を確立することを目的とする賃貸借契約書の雛形、すなわち、賃貸住宅標準契約書を作成することが必要となってくる。この賃貸住宅標準契約書は、あくまで居住を目的とする民間賃貸住宅を対象とするものである。

(2) 借地借家法の制定 借地借家関係をめぐる社会経済情勢の変化に対応するため、平成3年9月30日新たに借地借家法（平成3年10月4日法律第90号）が制定され、その翌年の平成4年8月1日から施行されるに至った（「借地借家法の施行期日を定める政令」平成4年政令第25号）。新しく制定された借地借家法は、今まで借地借家関係を規律してきた「建物保護ニ関スル法律」（明治42年5月1日法律第40号）、「借地法」（大正10年4月8日法律第49号）及び「借家法」（大正10年4月8日法律第50号）の3件の法律

を統合して一本化したものである。その主な内容は、借地契約の当事者の権利を合理的に調整するための借地権の存続期間等の適正化（借地借家法第3条、第4条、第7条、第8条、第18条等）、借地借家関係を解消する際における要件としての正当事由の有無を判断する諸要素の内容の明確化（同法第6条、第28条）、借地借家に対する多様化した需要に応ずるための自己借地権（同法第15条）<sup>2)</sup>、更新のない定期借地権（同法第22条、第23条、第24条）及び期限付建物賃貸借（同法第38条、第39条）<sup>3)</sup>の制度の創設などである。借地借家法は54か条からなっているが、そのうち借家に関する規定は第26条乃至第40条の15か条である。借家関係の主要な改正点は、建物賃貸借契約の更新後の借家期間（同法第26条第1項但書）、建物賃貸借契約の更新拒絶等の要件（同法第28条）、造作買取請求権（同法第33条、第37条）、借地上の建物の賃借人の保護規定（同法第35条）、期限付建物賃貸借（同法第38条、第39条）などである。このような借家関係に対する立法の改正や新設は、賃貸住宅の賃貸借契約の実際においても重要な意味をもつことになる。民間賃貸住宅の賃貸借契約関係は、契約自由の原則により、当事者間の合意で自由にその契約内容を決定することができるが、しかし、借地借家法の定める強行法規に反することはできない。そこで、新たな借地借家法の制定施行に伴い、その契約内容を明確にし、当事者の一方に偏向することなく、当事者双方にとって均衡の取れた合理的な賃貸借契約書の雛形としての賃貸住宅標準契約書の作成が必要となってくる。この標準契約書は、民間賃貸住宅における賃貸借契約書の標準的なものとして活用されることが期待されるものであるが、それ自体が法的な強制力を有するものではない。従って、賃貸借契約の当事者がその使用を強要されることはない。

(3) 賃貸住宅標準契約書作成の審議経過<sup>4)</sup> 平成3年10月21日建設大臣は、住宅宅地審議会（亀井正夫会長）に対して「賃貸住宅標準契約書の作成について」の諮問をした。同審議会は、住宅部会（澤田光英部会長）と宅地部会（高橋弘篤部会長）とに分かれていたが、平成3年10月29日同審議会の総会でこれを住宅部会に付託した。平成3年12月11日住宅部会は、これを調査審議するために賃貸住宅標準契約書小委員会を設置した。構成委員は、部会委員4名（玉田弘毅委員長・住宅部会長代理、竹居照芳住宅部会委員、渡辺房枝住宅部会委員、藤原まり子宅地部会委員）、臨時委員1名（飯原一乗）、専門委員7名（小島茂、加藤憲一郎、川合宏之、澤野順彦、寺田逸郎、升田純、三井所清典）の計12名である。同小委員会は、平成4年1月31日（第1回賃貸住宅標準契約書小委員会）から平成4年12月1日（第10回賃貸住宅

標準契約書小委員会)まで計10回に渡って委員会を開催した。平成4年7月9日第7回同小委員会において賃貸住宅標準契約書の間案が取りまとめられたが、その中間案に対する意見照会は、同年7月から8月にかけて全国共同住宅協会、全国宅地建物取引業協会連合会、不動産適正取引推進機構、全国貸地貸家協会、全国借地借家人組合連合会、法務省、日本弁護士連合会、主婦連合会、国民生活センター等32の関係諸団体に対して実施された。その後、これらの関係諸団体の回答を受けて同小委員会は慎重な審議を重ね、平成4年12月1日第10回同小委員会において賃貸住宅標準契約書(小委員会案)が取りまとめられた。そして、平成5年1月25日住宅宅地審議会住宅部会(第95回)が開催され、ここで小委員会案の報告と審議が行われ、その結果、この小委員会案をもって住宅部会案とする旨の決定がなされた。引き続き、平成5年1月29日住宅宅地審議会総会(第88回)において住宅部会案をそのまま成案として決定し、同日同審議会から建設大臣に賃貸住宅標準契約書についての答申が行われた<sup>5)</sup>。この答申は、第1賃貸住宅標準契約書、第2記載要領、第3承諾書(例)の3つからなっている。第1は、契約書の本体部分であり、第2は、第1の契約書を利用する貸主と借主の便宜を図るため、頭書部分、第7条(禁止又は制限される行為)関係の別表及び第15条(特約条項)関係の記載方法を示したものであり、第3は、第7条の規定により借主が賃借権の譲渡又は転貸、増改築などを行う場合に、貸主の書面による承諾を得るという手続が必要であるが、その際の便宜を図るために作成されたものである。

## 2. 賃貸住宅標準契約書の構成

賃貸住宅標準契約書は、頭書部分、条文部分、別表及び記名押印欄から構成されている<sup>6)</sup>。頭書部分は、賃貸借の目的物である物件の概要とか、契約期間、賃料等の契約当事者間の約定事項などを記載する欄をまとめた部分である。条文部分は、全部で15か条からなる具体的な契約内容を規定した部分であり、そのうちの第7条(禁止又は制限される行為)関係と第8条(修繕)関係については、別表が掲げられている。

(1) 頭書部分<sup>7)</sup> この部分は、(1) 賃貸借の目的物(建物の名称・所在地・建て方・構造・戸数・工事完了年等、住戸番号・間取り・面積・トイレとか浴室とか使用可能電気容量とかガスとか上水道とか下水道などの設備等の住戸部分、駐車場・自動車置場・物置・専用庭等の附属施設)、(2) 契約期間(何年何月何日から何年何月何日までという始期と終期)、(3) 賃料等(賃料・共

益費の支払期限と支払方法、敷金、敷金以外のその他一時金、附属施設使用料、その他)、(4) 貸主及び管理人(貸主の住所・氏名・電話番号、管理人の住所・氏名・電話番号、貸主と建物の所有者が異なる場合は建物の所有者の住所・氏名・電話番号)、(5) 借主及び同居人(借主の氏名・同居人の氏名と人数、緊急時の連絡先の住所・氏名・電話番号)など5項目からなっている。これは、賃貸借契約の当事者である貸主と借主がその対象となる物件の内容を互に確認し、約定事項などの記載漏れをなくし、契約の主な内容を一覽できるように企図するものである。

(2) 条文部分<sup>8)</sup> この部分は、第1条契約の締結、第2条契約期間、第3条使用目的、第4条賃料、第5条共益費、第6条敷金、第7条禁止又は制限される行為、第8条修繕、第9条契約の解除、第10条借主からの解約、第11条明渡し、第12条立入り、第13条連帯保証人、第14条協議、第15条特約条項など15か条からなっている。第1条は、契約の締結に関する規定であるが、貸主と借主が頭書部分(1)に記載する賃貸借の目的物(以下「本物件」という。)を第2条以下の条項に基づいて賃貸借契約(以下「本契約」という。)を締結したと定めている<sup>9)</sup>。当事者間の合意だけで成立する賃貸借契約を明確に文書化するところに意義がある。第2条は、契約期間に関する規定である。契約期間の満了によって本契約が当然に終了するというのではなく、貸主と借主との協議によって本契約を更新することができる<sup>10)</sup>と定めている。第3条は、本物件の使用に関する規定であるが、居住目的のみに限ると定められている。従って、居住以外の目的に本物件を使用することはできない<sup>10)</sup>。第4条は、借主が貸主に支払う賃料に関する規定である。賃料の額、支払期限、支払方法は、頭書部分(3)に記載される。賃料の改定については、本条第3項各号の一つに該当する場合に<sup>11)</sup>、貸主と借主との協議によって行うことができると定めている。第5条は、共益費に関する規定である。共益費とは、階段、廊下等の共用部分の維持管理に必要な光熱費とか、上水道使用料とか、清掃費などの費用のことであるが<sup>12)</sup>、その額、支払期限、支払方法は頭書部分(3)に記載される。その共益費が不相当となったときは、貸主と借主との協議によって改定することができる<sup>11)</sup>と定めている。共用部分がなければ、共益費の問題は生じない。第6条は、借主が本契約上の債務を担保する目的で貸主に預け入れる敷金に関する規定である。貸主が敷金を返還する際に、一定の債務を差し引いた場合、その内訳を借主に明示しなければならないと定めている。その敷金がどのような債務に充当されたのかを明らかにするためである。第7条は、本物件に対する禁止又は制限される行為についての規定である。賃借

権の譲渡又は転貸の禁止，増改築等の禁止を定めている。また，本物件の使用に際して絶対に禁止される行為，貸主の書面による承諾があれば認められる行為，貸主へ通知することによって認められる行為などについてもそれぞれ定めている。これらの行為は，本物件の個々の事情により貸主と借主の合意のもと変更したり，追加したり，削除したりすることができる。第8条は，本物件の修繕に関する規定であるが，原則として貸主に修繕義務があることを定めている。但し，借主の故意又は過失により必要となった修繕については貸主に修繕義務はない。第9条は，貸主が本契約を解除できる場合についての規定である。解除事由は，賃料，共益費などを支払わないとか，居住以外の目的で本物件を使用したとか，禁止又は制限された行為をしたとか，すべて借主が契約上の義務違反行為をした場合である。第10条は，借主からの解約についての規定である<sup>13)</sup>。借主が本契約を終了させるには，原則として貸主に対して30日前に解約の申入れを行わなければならないと定めている。この場合，本契約が終了するのは，原則として解約の申入れがなされた日の翌日から30日を経過した日である。第11条は，本物件の明渡しに関する規定であるが，本契約が終了する場合に，借主は，事前に貸主に明渡し日を通知して本物件を明け渡さなければならないと定めている。この場合，借主は原状回復義務を負うことになる。第12条は，本物件内の立入りに関する規定である<sup>14)</sup>。貸主は，原則として本物件内に立ち入ることはできないが，本物件の管理上特に必要がある場合は，予め借主の承諾を得て立ち入ることができる。但し，借主は正当な理由があれば，貸主の立入りを拒絶することができる。第13条は，連帯保証人に関する規定であるが，連帯保証人は，本契約から生じる借主の債務を借主とともに連帯して負担すると定めている。借主が賃料を払わないとか，借主が自己の故意又は過失により負担する修繕費用を払わないなどの場合である。第14条は，貸主と借主の協議事項についての規定である<sup>15)</sup>。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に，貸主と借主は，民法その他の法令及び慣行により誠意をもって協議して解決すると定めている。これは，契約における信義誠実の原則を示すものである。第15条は，特約条項に関する規定である。第1条乃至第14条の規定以外に貸主と借主との間で特に決めておきたい事項があれば，特約として別途取り決めることができると定めている。特約条項は，第15条の下の空欄に記載することになる。

(3) 別表<sup>16)</sup> この部分は，別表第1(第7条第3項関係)，別表第2(第7条第4項関係)，別表第3(第7条第5項関係)，別表第4(第8条関係)の4つ

からなっている。第7条関係である別表第1では、本物件の使用に際して絶対に禁止される行為として、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など5項目を例示し、別表第2では、本物件の使用に際して貸主の書面による承諾があれば認められる行為として、階段、廊下等の共用部分に物品を置くことなど3項目を例示し、別表第3では、本物件の使用に際して貸主へ通知することによって認められる行為として、頭書部分(5)に記載する同居人に新たな同居人を追加(出生を除く。)することなど2項目を例示している。残りの第8条関係である別表第4では、借主が自らの負担で行うことができる費用の軽微な修繕として、畳表の取替え・裏返し、障子紙の張替え、ふすま紙の張替え、電球・蛍光灯の取替えなど修繕項目を列挙している。この第8条関係の修繕項目は、第7条関係の項目のような例示的なものではなく、限定的なものである。

(4) 記名押印欄<sup>17)</sup> この部分は、平成何年何月何日という契約締結日、貸主の住所・氏名・印、借主の住所・氏名・印、連帯保証人の住所・氏名・印などを記載する欄からなっている。これは、貸主と借主が本物件に関する賃貸借契約を締結したことを証するためのものである。

### 3. 賃貸住宅標準契約書の主要な内容

(1) 契約期間 契約期間は、本標準契約書頭書部分(2)に記載される(同書第2条第1項)。貸主は、契約期間中本物件を借主に使用収益させる義務(民法第601条)等があり、借主は、契約期間中貸主に対して賃料を支払う義務(民法第601条)、用法に従って本物件を使用収益する義務(民法第616条、第594条第1項)等がある。但し、貸主が借主の契約上の義務違反により本契約を解除した場合(本標準契約書第9条)とか、借主が本契約を解約した場合(本標準契約書第10条)には、本契約は契約期間中であっても終了するから、それ以後貸主も借主もともに各自の義務がなくなる。契約期間の始期は、借主の入居が可能となる日である。従って、契約締結日に借主が入居可能であれば、その日が始期となり、そうでなければ、借主が入居可能となる日を始期とすることになる。この場合、契約締結日から契約期間の始期までの間は、貸主は本物件を借主に使用収益させる義務等を負うことなく、借主は貸主に対して賃料を支払う義務等を負うことはない。しかし、本契約は既に成立しているので、貸主も借主も一方的に契約を破棄すれば責任を問われることになる。なお、本契約は、貸主と借主の協議によって更新することができる(本標準契約書第2条第2項)。これを合意更新という。その協議内容は、契約の

更新についてだけでなく、契約更新後の契約期間、賃料等の契約内容も含まれる。貸主が契約の更新を拒絶するためには正当事由<sup>18)</sup>が必要であるが(借地借家法第28条、借家法第1条ノ2)、一定の場合には、契約が法定更新されることもある(借地借家法第26条、借家法第2条)。すなわち、(i)当事者が契約期間の満了の1年前から6月前までの間に、相手方に対して契約の更新をしない旨の通知又は条件を変更しなければ更新をしない旨の通知をしなかった場合、(ii)(i)の通知をした場合であっても、契約期間が満了した後も借主が建物の使用を継続し、それに対して貸主が遅滞なく異議を述べなかった場合などである。この法定更新後の契約は期間の定めのない契約となるが、契約期間以外の契約内容は更新前の契約内容と同一である。契約の更新の際に借主が更新料を支払うべきか否かについては、合意更新又は法定更新いずれの場合にもおいても何ら法律上の定めはない<sup>19)</sup>。従って、更新料支払いの有無は、契約当事者間にその旨の特約があるかどうかによることになる。

(2) 賃料 賃料は、その額、支払期限及び支払方法について頭書部分(3)に記載されるが、借主はそれに従って賃料を貸主に支払う義務がある(本標準契約書第4条第1項)。1か月に満たない期間の賃料の支払いが契約締結時とか解約時に生じたときは、その計算方法は、1か月を30日として日割計算した額とされる(本標準契約書第4条第2項)。賃料の改定については、本標準契約書第4条第3項第1号・第2号・第3号の一つに該当する場合<sup>20)</sup>には、貸主と借主が協議の上それを行うことができる(本標準契約書第4条第3項)<sup>21)</sup>。貸主が一方的に賃料の改定を行うことができるものではないとする。これは、借地借家法第32条第1項の規定(借賃増減請求権)と同旨であるので、当事者間の協議が整わなかった場合には、借地借家法、民事調停法の規定による手続となる。すなわち、賃料改定について協議が整わない場合には、借地借家法では、裁判でその賃料を確定することとしているが(同法第32条第2項、第3項)、その場合、民事調停法では、調停の申立てをしなければならないとしている(同法第24条の2)。従って、その調停で当事者の合意が成立しないときには、最終的に裁判となり、そこで賃料の改定を決めることになる。また、調停において当事者が調停委員会の定める調停条項に服する旨の書面による合意があれば、その調停委員会の定める賃料の改定が決められる。但し、この調停条項に服する旨の合意は、調停の申立ての後になされなければならない(民事調停法第24条の3)。なお、賃料改定の特約は、借地借家法第32条第1項の規定の趣旨に反することは許されないが、一般的には有効なものとして認められる<sup>22)</sup>。



(3) 敷金 借主は、住宅の賃貸借契約から生じる債務の担保として頭書部分(3)に記載する敷金<sup>23)</sup>を貸主に預け入れる(本標準契約書第6条第1項)<sup>24)</sup>。担保される借主の債務とは、例えば、賃料の滞納、原状回復に要する費用の未払い等の賃貸借契約から生じる一切の債務である。借主は、本物件を明け渡すまでの間、自ら当該敷金をもってこれらの債務と相殺することはできない(本標準契約書第6条第2項)。なぜなら、その間の敷金の所有権は貸主に帰属しているからである。従って、借主は、契約期間中に敷金を預け入れていることを理由に賃料の支払いを拒絶することは許されない<sup>25)</sup>。本物件を明け渡すときに、借主に債務が残存していなければ、敷金は借主に全額返還されることになるが、そうでなければ、残存している債務の額が敷金から差し引かれて借主に返還されることになる(本標準契約書第6条第3項)。この場合、どのような債務に敷金を充当したのかを明確にするため、貸主は、敷金から差し引いた債務の額の内訳を借主に明示しなければならない(本標準契約書第6条第4項)。これは、敷金の返還額に伴う貸主と借主との間の紛争を未然に防止しようとするものである。従って、差し引いた債務の額の内訳が明示されなかったり、差し引いた債務の額よりも大きかったりした場合には、借主の敷金返還請求権の問題が生じることになる。この敷金返還請求権について判例は、建物賃貸借における敷金は、賃貸借存続中の賃料債権のみならず、賃貸借終了後建物明渡義務履行までに生ずる賃料相当損害金の債権その他賃貸借契約により賃貸人が賃借人に対して取得することのあるべき一切の債権を担保し、賃貸借終了後、建物の明渡しがなされた時において、それまでに生じた右の一切の被担保債権を控除し、なお残額があることを条件としてその残額について敷金返還請求権が発生するものと解すべきであるとしている<sup>26)</sup>。なお、本標準契約書では敷金の改定について何ら規定していないが、賃料の改定があった場合、それに伴って敷金も当然に改定されることになるのか問題である。この場合、その旨の特約条項があれば、それによって敷金も当然に改定されることになると解されるが、その旨の特約条項がなければ、敷金が当然に改定されることはないと解される。但し、敷金が賃料の何か月分というように定められている場合には、その計算の基礎である賃料が改定されれば、それに伴って敷金も当然に改定されると解すべきであろう。ここでは、敷金の額が賃料の額を基準として算定されているからである。

(4) 禁止又は制限される行為 賃借権は貸主と借主との間の債権契約上の権利であるから、借主が賃借権を譲渡したり、又は賃借物を転貸したりするには、民法上貸主の承諾を要件としている(民法第612条第1項)。従って、

本標準契約書では、借主がこのような行為を実施する場合には、貸主の書面による承諾を要件としている(同書第7条第1項)<sup>27)</sup>。また、本物件の増改築等についても、貸主の財産の現状又はその性質を変更する行為になることから、借主がこのような行為を実施する場合には、貸主の書面による承諾を要件としている(同書第7条第2項)。これは、本物件に対する借主の善管注意義務違反となることを回避しようとするものである。なお、本標準契約書では、これら以外に借主の禁止又は制限される行為を次の三つに分類し、それぞれについて別表で例示している。すなわち、(i) 絶対的禁止行為(同書第7条第3項、別表第1) 例えば、犯罪の防止とか居住の安全のため銃砲、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、建物の保全のため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、排水管を腐食させるおそれの液体を流すこと、近隣の迷惑を避けるため大音量でテレビ、ステレオ等の操作、ピアノ等の演奏を行うこと、猛獣、毒蛇等の動物を飼育することなどである。(ii) 貸主の書面による承諾を必要とする行為(同書第7条第4項、別表第2) 例えば、階段、廊下等の共用部分に物品を置いたり、看板、ポスター等の広告物を掲示すること、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、猫等の動物を飼育すること<sup>28)</sup>などである。(iii) 貸主への通知を必要とする行為(同書第7条第5項、別表第3) 例えば、出生による場合を除き、既存の同居人に新たな同居人を追加すること、1か月以上継続して本物件を留守にすることなどである。これら別表で例示されている項目は、個々の事柄によって貸主と借主の合意でそれぞれ変更したり、追加したり、削除したりすることができる。いずれにしても、賃貸住宅は、借主が貸主から契約に基づいてその物件の使用収益する権利を取得するものであるから、借主は民法上必要な善良な管理者の注意(同法第400条)をもってその物件を使用収益する義務がある。従って、借主の禁止又は制限される行為は、貸主が借主に本物件を使用収益させる義務と借主が本物件の使用収益において必要とされる義務との調和の中で明確になってくる。

(5) 修繕 賃貸借契約では、貸主は借主に対して賃貸物の使用収益をさせる義務がある(民法第601条)と同時に、賃貸物の使用収益に必要な修繕をなす義務がある(同法第606条第1項)。この貸主の修繕義務に関する規定は任意規定であるから、貸主と借主との間の特約によって異なる費用の負担を定めることができる<sup>29)</sup>。本標準契約書では、貸主は、別表第4に掲げる軽微な修繕を除き、例えば、屋根、基礎、柱、周壁、床、廊下、階段、給排水施設、

電気・ガス施設など本物件に必要な修繕義務を原則として負うとしている(同書第8条第1項前段)。この場合、借主の故意又は過失によって修繕が必要となったのであれば、その費用の負担は、貸主ではなく借主が負うことになる(同書第8条第1項後段)。貸主がこのような修繕を行う場合には、借主の生活に影響を与えるおそれがあるから、貸主は予めその旨を借主に通知しなければならないとしている(同書第8条第2項前段)。この場合、借主は正当な理由がない限り、貸主の修繕の実施を拒否することはできない(同書第8条第2項後段)。なぜなら、修繕を実施することは貸主の権利でもあり(民法第607条)、借主はこれに協力する義務があるからである(同法第606条第2項)。また、修繕の中には費用の軽微なものもあり、借主の自由に任せた方がよい場合もある。そこで、本標準契約書では、別表第4に掲げる畳表の取り替え、裏返し、障子紙・ふすま紙の張替え等の費用の軽微な修繕については、借主は貸主の承諾を得ることなく、自らの負担で実施することができるとしている(同書第8条第3項)。この別表第4の修繕項目は、別表第1、第2、第3のような例示的なものではなく、限定的なものであるから、変更したり、追加したり、削除したりすることを予定としたものではない。いずれにしても、本標準契約書では、修繕費用の負担を貸主とするのか、それとも借主とするのかを明確にしている。なお、貸主が本来行うべき修繕を実施しない場合には、借主は、それによって被った損害の賠償を請求したり(民法第415条前段)、貸主の費用で修繕を実施させるため裁判所へ強制履行を求めたり(同法第414条第2項本文)、自ら修繕を実施し、貸主に修繕費用を請求したり(同法第608条第1項)、貸主の修繕義務の不履行を理由に当事者間の信頼関係が破壊されたとして賃貸借契約を解除したりすること(同法第541条)などを主張することができる。

(6) 契約の解除 民法では、当事者の一方がその債務を履行しないときは、相手方は相当の期間を定めてその履行を催告し、もしその期間内に履行がないときは、契約の解除をすることができる(同法第541条)。ここにいわゆる相当の期間とは、債務の履行を準備し、これを履行するために要する期間であり、その相当であるか否かは、履行すべき債務の性質その他客観的事情によって定まり、債務者自身の病気、旅行等のような主観的事情を考察して定まるものではない<sup>30)</sup>。判例では、賃貸借は当事者相互の信頼関係を基礎とする継続的契約であるから、賃貸借の継続中に、当事者の一方にその信頼関係を裏切って賃貸借関係の継続を著しく困難ならしめるような不信行為のあった場合には、相手方はその賃貸借を将来に向かって解除すること

ができるものと解しなければならず、この場合、民法第 541 条所定の催告はこれを必要としないものと解すべきであるとしている<sup>31)</sup>。本標準契約書では、貸主は、借主が契約書上の義務に違反した場合に限って契約を解除することができるとしている(同書第 9 条)。これは、契約の解除に伴う当事者間の紛争を防止するため、できるだけ解除事由を明らかにしようとするものである。借主の義務には、賃料(本標準契約書第 4 条第 1 項)とか、共益費(同契約書第 5 条第 2 項)とか、自己の故意又は過失により必要となった修繕費(同契約書第 8 条第 1 項後段)などを支払わなければならない義務(作為義務)と、居住以外の目的での本物件の使用(同契約書第 3 条)とか、本物件に対する禁止又は制限される行為(同契約書第 7 条)などをしてはならない義務(不作為義務)とがある。前者の作為義務違反については、民法第 541 条の規定の趣旨のもと、貸主が相当の期間を定めて義務の履行を催告<sup>32)</sup>したにもかかわらず、義務を履行しないときに、本契約の解除をすることができる(本標準契約書第 9 条第 1 項)、後者の不作為義務違反については、判例における信頼関係破壊の法理のもと、借主の義務違反により契約関係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に、本契約を解除することができる(同契約書第 9 条第 2 項)。前者は、催告を必要とする義務違反の場合であり、後者は、催告を必要としない義務違反の場合である。しかし、前者の場合においても、實際上貸主と借主との間の信頼関係が破壊されているかどうか問題となるといえよう。

(7) 明渡し 契約が終了するのは、契約期間が満了する場合、本標準契約書第 9 条による契約の解除がある場合及び同書第 10 条による借主からの解約がある場合であるが、いずれの場合であっても、借主は貸主に明渡し日を事前に通知<sup>33)</sup>した上で本物件を明け渡さなければならない(本標準契約書第 11 条第 1 項前段、第 2 項)。この場合において借主は、民法第 598 条(収去権)、第 616 条(使用貸借の規定の準用)の規定によって本物件を借りた当初の状態に戻すという原状回復義務を負うことになる。しかし、畳や襖の日焼、畳の擦り切れ等通常の使用に伴い生じた本物件の損耗分については、ふつう減価償却費として賃料に含まれるものと考えられるので、借主は原状回復義務を負うことはない(本標準契約書第 11 条第 1 項後段)。実際に借主が実施する原状回復の内容と方法については、はっきりしない点もあるので、貸主と借主とが事前に協議して決めることとしている(本標準契約書第 11 条第 3 項)。有益費として借主が本物件の改良や利用のために支出した費用については、改良された結果が残存していて物件の価額を増していることから、その

償還を貸主に請求することができる(民法第608条)。また、貸主の同意を得て本物件に付加した造作とか、貸主から買い受けた造作などがあるときは、借主は貸主に対してこれらの造作を時価で買い取るべきことを請求することができるが(借地借家法第33条第1項)、この造作買取請求権に関する規定は任意規定であるから(同法第37条)、貸主と借主との間で事前にその請求をしない旨の特約をすることができる。なお、本契約終了に伴う借主の本物件明渡し債務と貸主の敷金返還債務との間の同時履行関係の有無について判例は、敷金契約は賃貸借契約に附随するものではあるが、賃貸借契約そのものではないから、賃貸借の終了に伴う賃貸人の家屋明渡し債務と賃貸人の敷金返還債務とは1個の双務契約によって生じた対価的債務の関係にあるものとすることはできず、また、両債務の間には著しい価値の差があることから、両債務を相対立させてその間に同時履行の関係を認めることは必ずしも公平の原則に合致するものとはいいがたいなどとし、当事者間に特別の約定のない限り、家屋明渡し債務と敷金返還債務との間に同時履行の関係が生じることはないとしている<sup>34)</sup>。

## 注

- 1) 総務庁統計局編『日本の統計1992/93』大蔵省印刷局1993年212頁以下
- 2) 拙稿「借地借家法にみる自己借地権について」中央学院大学法学論叢第6巻第2号1993年1-27頁
- 3) 拙稿「借地借家法にみる期限付建物賃貸借について」中央学院大学法学論叢第7巻第1号1993年37-71頁
- 4) 澤野順彦著『賃貸住宅標準契約書による借家契約』住宅新報社1993年166頁
- 5) 建設省住宅局民間住宅課印刷物「賃貸住宅標準契約書についての答申」(平成5年1月29日住宅宅地審議会)

なお、この答申が提出される以前に、同審議会は、既に別の答申の中で標準約款の必要性について述べている。一つは、「新しい住宅事情に対応する住宅政策の基本的体系についての答申」(昭和55年7月30日住宅宅地審議会)であり、もう一つは、「現行家賃制度の改善についての答申」(昭和56年8月6日住宅宅地審議会)である。前者の答申は、まえがき、I住宅(第1住宅事情の現状と問題点、第2住宅政策の基本的方向、第3実施すべき施策)、II宅地(第1宅地需給の現状と動向、第2宅地政策の基本的方向、第3実施すべき施策)、(別紙)住宅及び住環境の水準等からなっているが、標準約款については、Iの第3の8賃貸住宅市場の整備(1)健全な賃貸借関係の確立の中で、「賃貸借関係における問題の多くは、当事者間で礼金、敷金、更新料等の取扱いをはじめとして、契約内容があいまいなこと、家賃改定について物価上昇、市街化の進展及び公共施設等の整備による効用増等によるいわゆる状況の利益の配分について合意が成立しにくいこと等によるものと考えられる。このため、状況の

利益の配分方法について検討を行うとともに、礼金、敷金等の一時金の問題も含め、家賃設定ルールを確立し、標準約款等によりその普及を図る必要がある。」と述べている。後者の答申は、まえがき、第1家賃のあり方と問題点、第2現行家賃制度の改善方向等からなっているが、標準約款については、第2の1民営借家の家賃制度とその運用(2)賃貸借関係の明確化の中で、「賃貸借関係において生ずる問題の多くは、当事者間における維持管理費用の負担、賃貸借契約の更新、家賃の変更等に関する契約内容が曖昧であること等によるものと考えられる。このため、礼金、権利金等の取扱いの問題を含め、賃貸借関係をめぐる紛争を未然に防止するため、賃貸借契約の明確化を図る方策について検討する必要がある。特に、公的資金による民間賃貸住宅については、標準約款の使用を賃貸条件の規制の一つとすることも検討する必要がある。」と述べている。

- 6) 注5)の印刷物1-9頁
- 7) 注5)の印刷物1-2頁
- 8) 注5)の印刷物3-6頁
- 9) 建物質借人の唯一の相続人が行先不明で生死も判然としない場合において、建物質借人の内縁の夫がその賃借人の死亡後も引き続きその建物に居住する等判示の事情があるときは、内縁の夫は、その建物の居住について右相続人の賃借権を援用して建物質賃人に対抗することができる。建物質借人の生前においては、その家族共同体の一員として内縁の夫は、建物質賃人に対し建物質借権を援用し、その建物に居住する権利を対抗することができた。(最判昭和42年4月28日最高裁民集第21巻第3号780頁以下)
- 10) 本物件を事務所とか店舗等の営業目的にも使用した場合は、借主の使用目的違反ということで、貸主は本契約を解除することができる(本標準契約書第9条第2項第1号)。この場合、借主の使用が当事者間の信頼関係を破壊するものでなければならぬ。居住以外の目的との併用使用が借主に認められるのは、本標準契約書第15条にその旨を特約事項として記載した場合である。
- 11) 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、土地又は建物の価格の上昇又は低下その他の経済事情の変動により賃料が不相当となった場合、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などである。これらは、借地借家法第32条第1項の借賃増減請求権が認められる場合と同旨である。
- 12) 共益費と修繕積立金について 本件賃貸借契約に賃借人が共益費(共用部分のマンション管理費用)を負担する旨の約定があることは当事者間に争いが無いが、右約定をした当時には修繕積立金は徴求されていなかった事実に鑑みると、管理費用の中に修繕積立金が含まれるという認識は賃借人にはなかったとみるべきであり、その後修繕積立金について双方間に格別の合意がなされたと認めるに足る証拠もない。そして、修繕積立金は、一般的には、経常的な補修費の範囲を超えた大きな修繕、例えば、外壁の塗装工事や給排水設備の修補・整備などの修繕に備えて徴求されるもので、当面賃借人に対する見返りはなく、将来修繕が実行された場合、それによって付加される価値は所有者である賃貸人に帰属することに照らすと、明示の合意がない限り、修繕積

立金は賃貸人が負担すべきものと解される。(名古屋地(控)判平成2年10月19日判例時報第1375号117頁以下)

- 13) 民法は、賃貸借において契約期間を定めなかった場合とか、又は契約期間を定めていても解約権を留保する旨の特約を定めた場合には、それぞれ当事者の一方の意思で当該賃貸借を終了させることができると定めている(同法第617条、第618条)。本標準契約書においては、契約期間を定めることとしているので(同書第2条第1項)、当事者の一方からの解約には、解約権を留保する旨の特約がなければならない。借主からの解約についてはその旨の規定があるが(同書第10条)、貸主からの解約についてはその旨の規定はない。
- 14) 貸主の本物件への立入り権は、次の三つの場合がある。一つは、火災その他緊急の必要がある場合で、借主の承諾を要しないが、借主の不在時に立ち入ったときは、立入り後その旨を借主に通知しなければならない(本標準契約書第12条第4項)。二つは、本物件の防火、構造の保全その他管理上特に必要な場合で借主の事前の承諾が必要であるが(同書第12条第1項)、借主は、立入り予定時は不在であるなど正当な理由がなければこれを拒否することはできない(同書第12条第2項)。三つは、本物件を賃借しようとする者又は譲り受けようとする者が下見をする場合で、借主の事前の承諾があれば立ち入ることができる(同書第12条第3項)。
- 15) 本件約定は、賃貸借当事者間の信義に基づき、できる限り訴訟によらずに当事者双方の意向を反映した結論に達することを目的としたにとどまり、当事者間に協議が成立しない限り、賃料の増減を許さないとする趣旨のものではない。そして、賃料増額の意思表示が予め協議を経ることなく行われても、なお事後の協議によって右の目的を達することができるのであるから、本件約定によっても、右の意思表示前に必ず協議を経なければならないとまでいうことはできない。また、当事者相互の事情によって協議が進まない場合に、本件約定は、当事者が訴訟により解決を求めることを妨げるものではないのであって、右のような場合でも、当事者は協議を尽すべき義務を負い、これに違反すると、先にした増減請求の意思表示は無効となると解すべきものではない。(最判昭和56年4月20日判例時報第1002号83頁以下)
- 16) 注5)の印刷物7-8頁
- 17) 注5)の印刷物9頁
- 18) 正当事由の有無の判断基準は、(i) 建物の賃貸人及び賃借人(転借人を含む)が建物の使用を必要とする事情(建物の賃貸人がその建物を使用する必要があるかどうか、建物の賃借人が他に使用できる建物があるのかなど)、(ii) 建物の賃貸借に関する従前の経過(権利金の有無等建物の賃貸借を締結したときの事情、賃料の不払い等その後生じた当事者間の問題など)、(iii) 建物の利用状況(建物の賃借人がその建物を用法通りに利用しているかどうかなど)、(iv) 建物の現況(建物が朽廃状態にあるかどうか、補修が必要であるかどうかなど)、(v) 建物の賃貸人が建物の明渡しの条件として又は建物の明渡しと引換えに建物の賃借人に対して財産上の給付をする旨の申出をした場合におけるその申出(建物の賃貸人が行う立退料とか代替建物の提供など)等である。(i)から(v)のうち(i)が主たる判断要素で最も

重要なものであり、(ii)から(v)が従たる判断要素で補完的なものである。なお、判例は、建物の賃貸人が解約申入後に立退料等の金員の提供を申し出た場合、又は解約申入時に申し出ていた右金員の増額を申し出た場合においても、右の提供又は増額に係る金員を参酌して当初の解約申入れの正当事由を判断することができるかと解するのが相当であるとしている（最判平成3年3月22日最高裁民集第45巻第3号293頁以下）。この判断基準は、借地借家法の適用に限られることなく、借家法の適用においても同様である。衆議院法務委員会で法務省民事局長清水湛政府委員は、「…この今回お願いをしております借地借家法案における借家法の分につきましては、現在の借家法と基本的な違いはない、存続期間、正当事由等についての違いはない、こういう趣旨で申し上げたわけでございます。…」と説明している（平成3年8月30日第121回国会衆議院法務委員会議録第2号11頁）。

- 19) 本件建物賃貸借契約の契約期間は1年であり、その特約としての更新料の額は新賃料1か月分である。法定更新の場合にも更新料支払いの義務があるかどうかは、特約の内容にもよることであるが、昭和63年11月7日付けの本件賃貸借契約書においては、更新料支払いを合意による更新の場合に限定しておらず、賃料の補充ないし異議権放棄の対価という本件更新料の性質から考えても法定更新の場合を除外するだけの理由はないから、本件の場合、法定更新の場合にも更新料支払いの義務があると解すべきである。（東京地判平成4年1月23日判例時報第1440号107頁以下）
- 20) 賃料の改定においてこれ以外に一定期間の経過を必要とするか。この点について判例は、建物の賃貸人が借家法第7条第1項の規定に基づいてした賃料の増額請求が認められるには、建物の賃料が土地又は建物に対する公租公課その他の負担の増減、土地又は建物の価格の高低、比隣の建物の賃料に比較して不相当となれば足りるものであって、現行の賃料が定められた時から一定の期間を経過しているか否かは、賃料が不相当となったか否かを判断する一つの事情にすぎないとし、従って、現行の賃料が定められた時から一定の期間を経過していないことを理由として、その間に賃料が不相当となっているにもかかわらず、賃料の増額請求を否定することは、同条の趣旨に反するものといわなければならないとしている（最判平成3年11月29日金融法務事情第1314号27頁以下）。
- 21) 賃料の改定は、この三つの場合に限定されるものであろうか。形式的にはそうであろうが、実質的にはそうでないと思う。なぜなら、賃料が不相当となる場合としてこれら三つの場合の一つに該当しなくとも、総合的に判断すると、当該賃料が不相当となる場合もあるからである。このような場合には、当事者間の公平を図る上でも賃料の改定を貸主と借主との間で協議することができる。もちろん、賃料が不相当となっていない場合でも、当事者間の協議で賃料を改定することができる。
- 22) 賃料の改定について当事者が協議して定めるとする特約は、賃貸借当事者間の信義に基づき、できる限り訴訟によらずに当事者双方の意向を反映した結論に達することを目的としたにとどまり、当事者間に協議が成立しない限り、賃料の改定を許さないとする趣旨のものではない。そして、賃料改定の意思表示



示が予め協議を経ることなく行われても、なお、事後の協議によって右の目的を達することができるから、特約によっても、右の意思表示前に必ず協議を経なければならないとまでいうことはできない。また、当事者相互の事情によって協議が進まない場合でも、当事者は協議を尽くすべき義務を負い、これに違反すると、先にした賃料改定の請求の意思表示が無効となると解すべきものではない。(最判昭和56年4月20日最高裁判集第35巻第3号656頁以下)

- 23) 敷金の法的性質について 敷金なるものは、賃借人がその債務を担保する目的をもって金銭の所有権を賃貸人に移転し、賃貸借の終了の際に賃借人の債務不履行がないときは、賃貸人はその金額を返還し、もし債務不履行があるときは、その金額中より当然弁済に充当されることを約して授受する金銭であると解される。(大判大正15年7月12日大審院民集第5巻第9号616頁以下)
- 24) 礼金とか権利金等敷金以外のその他の一時金については、全国的な慣行ではないということで本標準契約書本条で定めず、特約条項で対応することにしている。すなわち、本標準契約書第15条の特約条項欄に頭書部分(3)に記載する何々(敷金以外の一時金の各種を書く)を貸主に支払うものとする定め、貸主と借主が合意したことを示すために押印する。(賃貸住宅標準契約書についての答申第2記載要領第15条関係)
- 25) 建物の賃貸借契約において敷金が差しいれられていても、敷金の性質上特段の事情のない限り、賃料延滞の場合に、それを理由として契約を解除することができないものでないことは明らかであり、従って、右解除は適法であり、原判決の認定した事実関係のもとにおいては、右解除が信義則に反し権利濫用であると認めることはできない。(最判昭和45年9月18日判例時報第612号57頁以下)
- 26) 最判昭和48年2月2日最高裁判集第27巻第1号80頁以下
- 27) 賃貸住宅標準契約書についての答申(平成5年1月29日住宅地審議会)第3承諾書(例)の中に(1)賃借権承諾書(例)(賃貸住宅標準契約書第7条第1項関係)が掲載されている。このほか、この答申第3承諾書(例)の中に(2)転貸承諾書(例)(同契約書第7条第1項関係)、(3)増改築等承諾書(例)(同契約書第7条第2項関係)、(4)同契約書別表第2に掲げる行為の実施承諾書(例)(同契約書第7条第4項関係)がそれぞれ掲載されている。
- 28) マンションその他の共同住宅では、居住者による動物の飼育によってしばしば住民間に深刻なトラブルが発生し、これを回避するために動物の飼育を規約で禁止しており、動物の飼育を認める場合でも、トラブルを防止するために飼育方法や飼育を許される動物の定義等について詳細な規定を規約に設けている。これらのことから、現在のわが国の社会情勢や国民の意識等に照らせば、全面的に動物の飼育を禁止する規約は相当の必要性及び合理性を有するものというべきである(横浜地判平成3年12月12日判例時報第1420号108頁以下)。また、賃貸住宅では、賃貸人は賃借人に対し静穏に居住させる義務を有しているだけでなく、賃借人相互間でも危険、不潔その他近隣に迷惑を及ぼす行為は厳にこれを慎まなければならないところであるから、賃貸人においてこれが実効を確保するため、賃借人が賃借する部屋で犬を飼育してはな

らない旨の条項を設けることは、借家法第6条(片面的強行法規)に反するものでも、民法第90条(公序良俗違反行為)に反するものでもない(東京高判昭和55年8月4日判例タイムズ第426号115頁以下)。

- 29) 賃貸借契約書中に記載された「入居後の大小修繕は賃借人がする」旨の条項は、単に賃貸人が民法第606条第1項所定の修繕義務を負わないとの趣旨であったのにすぎず、賃借人が右家屋の使用中に生ずる一切の汚損、破損箇所を自己の費用で修繕し、右家屋を賃借当初と同一状態で維持すべき義務があるとの趣旨ではないと解するのが相当である。(最判昭和43年1月25日判例時報第513号33頁以下)
- 30) 大判大正6年6月27日大審院民録第23輯1153頁以下46
- 31) 最判昭和27年4月25日最高裁判集第6巻第4号451頁以下
- 32) 債務不履行を理由とする契約解除の前提としての催告に定められた期間が相当でない場合であっても、債務者が催告の時から相当の期間を経過してなお債務を履行しないときには、債権者は契約を解除することができるものと解すべきである。この理は、催告期間を定める特約の付された契約にあっても異なるものというべきであって、債権者が特約に定められた期間より短い期間を指定した催告をした場合でも、催告の時から特約所定の期間を経過し、かつその期間が相当と認められるときには、信義則上、催告に応じた債務の履行をしない債務者を保護する必要はなく、債権者は、契約を解除することができることとなるものと解するのが相当である。(最判昭和44年4月15日判例時報第560号49頁以下)
- 33) 明渡し日の通知は、貸主と借主の便宜を図るためのもので、実際の明渡しは事前に通知した日を過ぎたとしても、契約期間の満了日までは、借主は賃料の支払い義務だけを負うものであり、遅延損害金の支払い義務を負うものではない。しかし、契約期間の満了後は、借主は物件を使用収益する権利はなくなるから、賃料の支払い義務だけでなく、遅延損害金の支払い義務をも負うことになる。
- 34) 最判昭和49年9月2日最高裁判集第28巻第6号1152頁以下  
(1993年10月29日稿了)