

(参 考)

終身建物賃貸借標準契約書コメント

終身建物賃貸借標準契約書コメントは、本標準契約書の性格、内容を明らかにすること等により、本標準契約書が実際に利用される場合の的確な指針となることをねらいとして作成したものである。

全般関係

- ① 終身建物賃貸借標準契約書は、高齢者の居住の安定確保に関する法律（以下「高齢者住まい法」という。）第52条に規定する終身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、本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、本標準契約書は、建て方、構造等を問わず、居住を目的とする賃貸住宅一般を対象としている。
- ② 終身建物賃貸借契約は、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本標準契約書は、終身建物賃貸借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、本標準契約書は、特約条項の欄を設けている。
- ③ なお、本標準契約書については、終身建物賃貸借契約の普及状況を踏まえ、必要な見直しを行うものである。

頭書部分

- ① 家賃の毎月払いの場合、終身にわたる家賃の一部前払いの場合又は終身にわたる家賃の全部前払いの場合に応じて、それぞれ該当する部分にチェックを入れ使用することとする。
- ② 終身建物賃貸借の対象となる高齢者向けの建物については、共用部分に談話室、食堂等が存在していることが多いことから、賃貸借の目的物について、共用部分の状況についても記載する欄を設けている。
- ③ 貸主は、毎月その月分の家賃を受領すること、終身にわたって受領すべき家賃の全部又は一部を前払金として一括して受領すること及び敷金を受領することを除くほか、借主から権利金、謝金等の金品を受領することを賃貸の条件としてはならないものであり、権利金等について記載する欄については設けていない。

(定期借家契約に係る契約期間)関係

- ① 定期借家契約の契約期間の満了の1年前から6月前までの間に、貸主は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こととしているが、定期借家契約の成立に必要な条件として通知が必要となるため記載しているものであり、実際には6歳以降も住み続けることを前提とするものである。

(契約の存続及び終了)関係

- ① 高齢者住まい法第54条第2号において、終身建物賃貸借は「賃借人の死亡に至るまで存続し、かつ、賃借人が死亡した時に終了する」と規定されていることから、当該旨を契約書に明記する必要がある。

(本定期借家契約に係る賃料)関係

- ① 定期借家契約の契約期間の満了の1年前から6月前までの間に、貸主は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こととしており、当該通知をしなければ、賃貸借の終了を借主に主張することができず、借主は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こととなる。第1項のただし書きにおいては、貸主から通知がなかった場合において、借主が期間の満了後も引き続き賃借している間は、借主は定期借家契約に係る賃料を支払う必要がないこととしているが、これは終了していない定期借家契約と終身契約の二重契約状態が起こりうると仮定し、その場合において貸主が二重に賃料を請求することができないよう予防的に記載するものである。

(本終身契約に係る賃料)関係

- ① (A)は家賃の毎月払いの場合、(B)は終身にわたる家賃の全部前払いの場合、(C)は終身にわたる家賃の一部前払いの場合に使用することとし、いずれか1つを記載することとする。
- ② (A)又は(C)第3項による当事者間の協議による賃料の改定の規定は、賃料の改定について当事者間の信義に基づき、できる限り訴訟によらず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ものであるが、借地借家法第32条の適用を排除するものではない(すなわち、本項は借地借家法第38条第7項の「借賃の改定に係る特約」に該当しない)。
- ③ 賃料の改定にあたっては、貸主及び借主の間において、当該改定についての協議が整う必要があり、協議が整わなければ、賃料の改定は行われず、借主は従前の賃料の支払い義務を依然として負うこととなる。
- ④ (A)又は(C)を使用する場合において「借賃の改定に係る特約」を定める場合は、本条に関する記載要領を参考に、(A)又は(C)第3項に替えて記載することとする。
- ⑤ (B)第2項又は(C)第4項における想定居住月数は、借主の余命等を勘案して適正に決定することとする。また、1か月の賃料を適正な額とし、想定居住月数を超えて契約が継続する場合に備えて甲が受領する額が不当に多額なものとならないようにする必要がある。

(敷金)関係

- ① 敷金には、賃料債務だけではなく、原状回復債務、残置物の処分費用に係る債務等の担保としての機能もある。(平成29年民法改正で、敷金について「いかなる名目によるかを問わず、賃料債務その他の賃貸借に基づいて生ずる賃借人の賃貸人に対する金銭の給付を目的とする債務を担保する目的で、賃借人が賃貸人に交付する金銭をいう。」という定義が規定された(民法第622条の2第1項)。)したがって、賃料の一括前払いをする場合にも、賃料債務の担保としての機能は必要ないものの、それ以外の債務の担保の機能については他の場合と同様に必要となると考えられる。

(反社会的勢力の排除)関係

- ① 暴力団等の反社会的勢力を排除するために、自ら又は自らの役員が反社会的勢力でないこと(第一号、第二号)、反社会的勢力に協力していないこと(第三号)、自ら又は第三者を利用して、相手方に対して暴力を用いる行為等をしないこと(第四号)をそれぞれ相手方に対して確約させることとしている。

(契約期間中の修繕)関係

- ① 賃貸借の目的物に係る修繕は、全て貸主が実施の義務を負うこととし、借主の帰責事由による修繕については、費用負担を借主に求めることとしている。民法上は、賃借人の帰責事由による修繕は、賃貸人の修繕義務の範囲から除いている(民法第606条第1項ただし書)が、建物の管理を行う上では、修繕の実施主体を全て貸主とし、借主の帰責事由による修繕について、費用負担を借主に求める方が合理的であると考えられる。このため、修繕は原則として貸主が実施主体となり費用を負担することとし、修繕の原因が借主の帰責事由によるものである場合には、貸主が修繕を実施し、借主が費用を負担することとしている。この場合に借主が負担する費用は、借主の帰責事由による債務不履行に基づく損害賠償の意味を持つものである。
- ② 修繕の中には、安価な費用で実施でき、建物の損傷を招くなどの不利益を貸主にもたらすものではなく、借主にとっても貸主の修繕を待ってはかえって不都合が生じるようなものもあると想定されることから、別表第4に掲げる費用が軽微な修繕については、借主が自らの負担で行うことができることとしている。なお、別表第4にあらかじめ記載している修繕については、当事者間での合意により、変更、追加又は削除できることとしている。

(契約の解除)関係

- ① 第1項中の「相当の期間」とは、借主が同項各号に掲げる義務を履行するにあたり、通常必要とされる期間をいう。
- ② (反社会的勢力の排除)に関する条項の各号の確約に反する事実が判明した場合、及び契約締結後に自ら又は自らの役員が反社会的勢力に該当することとなった場合には、催告なしで契約を解除することができることとしている。
- ③ (禁止又は制限される行為)に関する条項の第3項に規定する禁止行為のうち、別表第1第六号から第八号に掲げる行為を行った場合、催告なしで契約を解除することができることとしている。

(甲からの解約)関係

- ① 高齢者住まい法第58条に規定する場合には、貸主による中途解約の申入れが法律上認められているため、当該申入れを6月前に行うことにより本契約を解約できることとする。

(乙からの解約)関係

- ① 高齢者住まい法第59条に規定する場合には、借主による中途解約の申入れが法律上認められていることから、本条第1項及び第2項として当該旨を明記する必要がある。
- ② 第3項では、第1項又は第2項の場合において、一定額の賃料を支払うことにより随時に本契約を解除できる旨を規定している。
- ③ 借主に有利な特約の効力は否定されないため、通常の建物賃貸借契約において一般化している借主の中途解約権(特別な事情を要せず、1月前に通知することにより解約できる権利)に係る特約を設けても有効である。

(一部滅失等による賃料の減額等)関係

- ① 本物件の一部が滅失等により使用できなくなった場合に、それが借主の帰責事由によるものでないときは、使用不可の部分の割合に応じて賃料が減額されるものとし、その内容は貸主と借主の間で協議することとしている。平成29年民法改正で、賃借物の一部が賃借人の帰責事由によらずに滅失等をした場合の賃料の減額について、従来は「請求することができる」とされていたところ、「(賃料は)減額される」と当然に減額するものとされた(民法第611条第1項)。
ただし、一部滅失の程度や減額割合については、判例等の蓄積による明確な基準がないことから、紛争防止の観点からも、一部滅失があった場合は、借主が貸主に通知し、賃料について協議し、適正な減額割合や減額期間、減額の方法(賃料設定は変えずに一定の期間一部免除とするのか、賃料設定そのものの変更とするのか)等を合意の上決定することが望ましいと考えられる。

(契約の終了)関係

- ① 本物件の全部が滅失等により使用できなくなった場合に契約が終了することとしている。平成29年民法改正で、賃借物の全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は、賃貸借が終了することが規定された(民法第616条の2)。

(明渡し)関係

- ① 第3項の規定により、借主の死亡があった場合であって、同居配偶者等が第22条第1項本文に規定する申出を行ったときは、当該同居配偶者等が継続して本物件に居住することとなるため、借主の相続人は本物件の明渡しを行うことを要しないが、本物件を原状回復しなければならない。なお、この場合においても、敷金返還請求権は借主の相続人が有することとなるため、敷金については、明渡しがあったものとして(敷金)に関する条項の第3項の規定を適用することとする。

(明渡し時の原状回復)関係

- ① 借主は、通常の使用に伴い生じた損耗及び経年変化を除き、原則として原状回復を行わなければならないこととするが、借主の帰責事由によらない損耗については、原状回復は不要としている。平成29年民法改正において、賃借人の原状回復義務が規定された(民法第621条)が判例法理を明文化したものであり、実質的な変更はない。

なお、借主の故意・過失、善管注意義務違反等により生じた損耗については、借主に原状回復義務が発生することとなるが、その際の借主が負担すべき費用については、修繕等の費用の全額を借主が当然に負担することにはならず、経年変化・通常損耗が必ず前提となっていることから、建物や設備等の経過年数を考慮し、年数が多いほど負担割合を減少させることとするのが適当と考えられる(「原状回復をめぐるトラブルとガイドライン(再改訂版)平成23年8月」12ページ参照)。

- ② 退去時の原状回復費用に関するトラブルを未然に防止するため、本物件を明け渡す時には、別表第5に基づき、契約時に例外的に特約を定めた場合はその特約を含めて、借主が実施する原状回復の内容及び方法について当事者間で協議することとしている。

なお、契約時の特約についても「協議に含める」としているのは、特約には様々な内容や種類が考えられ、特約に該当する部分の特定、特約に記載がない事項についての「原状回復をめぐるトラブルとガイドライン(再改訂版)」における考え方への当てはめ、物件の損耗等が通常損耗か否かの判断等において、たとえ、特約があったとしても必要なものであると考えられるためである。

また、明渡し時には改めて原状回復工事を実施する際の評価や経過年数を考慮し、負担割合を明記した精算明細書(「原状回復をめぐるトラブルとガイドライン(再改訂版)平成23年8月」別表4(28ページ参照))を作成し、双方合意することが望ましい。

- 原状回復にかかるトラブルを未然に防止するためには、契約時に貸主と借主の双方が原状回復に関する条件について合意することが重要であるため、原状回復の条件を別表第5として掲げている。

- 別表第5「I-3 原状回復工事施工目安単価」への記載については、例えば、「借主の過失等による修繕が発生することが多い箇所」について、貸主及び借主の両者が、退去時の原状回復費用に関するトラブルを未然に防止するため、目安単価を確認するということが想定される。

- 別表第5「I-3 原状回復工事施工目安単価」は、あくまでも目安として、把握可能な「原状回復工事施工目安単価」について、可能な限り記述することが望まれる。

- 例外的に借主の負担とする特約を定めるためには、以下の3つが要件となる。

- ・ 特約の必要性があり、かつ、暴力的でないなどの客観的、合理的理由が存在すること。
- ・ 借主が特約によって通常の特約を超えた修繕等の義務を負うことについて認識していること
- ・ 賃借主が特約による義務負担の意思表示をしていること

(「原状回復をめぐるトラブルとガイドライン(再改訂版)平成23年8月」7ページを参照されたい。)

- 原状回復に関する特約事項が有効と判断されるためには、「賃借人に通常損耗についての原状回復義務を負わせるのは、賃借人に予期しない特別な負担を課すことになるから、賃借人に同義務が認められるためには、少なくとも、賃借人が補修費用を負担することになる通常損耗の範囲が賃貸借契約書の条項自体に具体的に明記されているか、仮に賃貸借契約書では明らかでない場合には、賃貸人が口頭により説明し、賃借人がその旨を明確に認識し、それを合意の内容としたものと認められるなど、その旨の特約(通常損耗補修特約)が明確に合意されていることが必要である」という考え方が最高裁判所によって示されている(最判平成17年12月16日集民第218号1239頁)。

(残置物の処理)関係

- ① 本条は、「残置物の処理等に関するモデル契約条項」を利用した場合を想定して規定したものである。

(通知義務)関係

- ① 本条は、「残置物の処理等に関するモデル契約条項」を利用した場合を想定して規定したものである。

(連帯保証人)関係

- ① 賃貸借契約上の借主の債務を担保するため、人的保証として連帯保証人を立てることとしている。また、賃貸借契約更新があった場合にも特段の事情が無い限り連帯保証契約の効力が及ぶと解されている(最判平成9年11月13日集民第186号105頁)ため、保証契約の効果は更新後も及ぶこととしている。この点に関して、紛争防止の観点から、賃貸借契約が更新された場合には、貸主は連帯保証人への通知に努めることが望ましいと考えられる。

- ② 連帯保証人が負担する限度額を極度額として定め、頭書及び記名押印欄に記載することにより、契約の一覧性を確保しつつ、連帯保証人が極度額を契約時に認識できるようにしている。平成29年民法改正で、個人の保証人は極度額を限度として責任を負

うこと（民法第465条の2第1項）、また極度額の定めのない保証契約は無効となること（民法第465条の2第2項）が規定された。極度額とは保証の限度額をいう

- ③ 連帯保証人が負担する債務の元本は、借主又は連帯保証人が死亡したときに確定することとしている。平成29年民法改正で、①債権者が保証人の財産について金銭の支払を目的とする債権について強制執行又は担保権の実行を申し立て、かつ、強制執行又は担保権の実行の開始があったとき、②保証人が破産手続開始の決定を受けたとき、③主たる債務者又は保証人が死亡したとき、が元本確定事由となることが規定された（民法第465条の4第1項）。契約書においても、元本確定事由があることを明確化するため、確認的に記載している。③のみ規定しているが、①、②の事由を排除する趣旨ではない。なお、主たる債務者が死亡したときに元本が確定するということは、基本的な考え方としては、保証人は、借主の死亡時までに生じている債務についてのみ（極度額を限度として）責任を負い、死亡後に生じた債務については責任を負わないということになり、例えば借主死亡後の賃料については、保証人の責任範囲（元本）に含まれないと考えられる。ただし、具体的な保証人の責任範囲は事案や解釈により異なり得るため、平成29年民法改正後の裁判例の蓄積が待たれる。

また、連帯保証人の死亡や破産等があった場合には、借主は新たな連帯保証人に保証を委託するといった特約を結ぶことも考えられる。

- ④ 連帯保証人の請求があった場合、貸主は賃料等の支払状況や滞納額等に関する情報提供義務があることを定めている。平成29年民法改正で、保証人の請求があった場合に、債権者に対し債務の額や履行状況等についての情報提供義務が課されることが規定された（民法第458条の2）。貸主からの情報提供は、書面又は電子メール等の電磁的記録によって行うことが望ましいと考えられる。なお、借主が継続的に支払いを怠っているにもかかわらず、貸主が保証人に通知せず、いたずらに契約を更新させている場合には保証債務の履行請求が信義則に反し否定されることがあり得るため（前掲：最判平成9年11月13日集民第186号105頁）、保証人の請求がない場合でも、保証人へ積極的に情報提供することが望ましいと考えられる。この点に関連し、保証契約締結時に借主の滞納が〇カ月続いた場合には貸主は保証人に通知するといった特約を結ぶことも考えられる。

(同居者の一時居住)関係

- ① 本条項は、貸主及び借主間の権利義務関係を規定するものではないが、高齢者住まい法第61条第1項において、借主が死亡した場合の同居者の居住保護のため、同居者は借主の死亡があったことを知った日から1月を経過する日まで、引き続き本物件に居住することができることが規定されていることから、その趣旨を明確にするため、当該旨を契約書に明記することとしている。
- ② 高齢者住まい法第61条第2項において、一時居住する同居者は貸主に対して本契約と同一の家賃を支払わなければならないと規定されていることから、同居者が一時居住する場合の建物賃貸借契約の条件は、本契約と同一のこととする。

(同居配偶者等の継続居住の保護)関係

- ① 本条項は、貸主及び借主間の権利義務関係を規定するものではないが、高齢者住まい法第62条第1項において、借主が死亡した場合の同居配偶者等の居住保護のため、同居配偶者等は借主の死亡があったことを知った日から1月を経過するまでの間に貸主に対し本物件に引き続き居住する旨の申出を行ったときは、貸主は同居配偶者等と終身建物賃貸借の契約を締結しなければならないことが規定されていることから、その趣旨を明確にするため、当該旨を契約書に明記することとしている。また、同項において同居配偶者等が当該申出に併せて高齢者住まい法第57条に規定する申出を行ったときは、貸主は同居配偶者等と期間付死亡時終了建物賃貸借の契約を締結しなければならないことが規定されていることから、当該旨についても契約書に明記することとしている。
- ② 高齢者住まい法第62条第3項において、同条第1項の規定により締結する建物賃貸借の条件については、従前の賃貸借と同一のこととすることとされていることから、当該旨を契約書に明記する必要がある。なお、当該建物賃貸借において家賃の前払いを行う場合には、借主と同居配偶者等は年齢・性別等が異なることから、当該建物賃貸借の前払家賃を本契約と同一の金額とするものではなく、前払家賃の算定の基礎（（本終身契約に係る賃料）に関する条項の（B）第2項又は同条（C）第4項の内容等）が同一であることをもって、当該建物賃貸借の条件は本契約と同一のものであるとする。

<条項の変更>①関係

毎月払いに係る賃料の改定についての特約の締結に当たっては、高齢者が不当な契約内容によって不利益を被ることのないようにする必要がある。