

# 賃貸住宅標準契約書（再改訂版）（案）について

弁護士 佐藤 貴美

## 第1 賃貸住宅標準契約書とは

### 1 賃貸住宅標準契約書とは

賃貸住宅標準契約書（以下「標準契約書」という）は、住宅賃貸借をめぐる紛争を防止し、よりよい契約関係を結ぶことができるようにするため、国土交通省が平成5年に作成し公表した民間賃貸住宅の賃貸借契約書のモデル・ひな型である。

この標準契約書をベースとして、その後、定期賃貸住宅標準契約書、サブリース住宅原賃貸借標準契約書等、終身建物賃貸借標準契約書、サービス付き高齢者向け住宅事業の登録制度に係る参考とすべき入居契約書などが作成されている。

### 2 賃貸住宅標準契約書の再改訂

賃貸住宅標準契約書は、消費者契約法に基づく特約の有効性に係る司法判断、原状回復をめぐるトラブルとガイドライン（以下「ガイドライン」という）の再改訂、暴力団等反社会的勢力排除の機運の高まり、賃貸住宅管理業者登録制度の発足などの動きを受けて、平成24年2月10日に、反社会的勢力の排除の新設、明渡時の原状回復の内容の明確化等がなされた改訂版が作成・公表された。

その後、賃貸借契約の基本となる法律の一つである民法（債権編）の改正の動きに伴い、当該改正民法の規定内容を踏まえた標準契約書の再改訂作業が平成27年から進められてきた。そして、民法改正法が平成29年6月に成立し、平成32年4月1日施行となったことから、当該改正内容を踏まえた標準契約書の再改訂版が作成・公表されることとなったものである。

## 第2 賃貸住宅標準契約書（再改訂版）（案）における主な改正点など

### 1 頭書欄～連帯保証の極度額の記載欄の追加

改正民法では、賃貸借契約につき個人が連帯保証をする場合には根保証と扱われ、保証契約時に極度額を定めなければならないとされた（改正民法465条の2第2項）。

標準契約書では、賃貸借の目的物の概要、契約期間及び賃料等の約定事項並びに賃貸人、賃借人、管理人及び同居人の氏名等を一覧できるように、頭書部分を設けている。これは、約定事項を当事者が一括して書き込むことにより、当事者の意思を明確にさせ、記載漏れを防ぐこととあわせて、契約の主要な内容の一覧を図れるようにする趣旨である。

連帯保証の極度額の定めはこれに該当するため、再改訂版では、頭書欄に当該記載欄を設けたものである。

## 2 敷金の取扱（第6条関係）

### (1) 契約期間中の相殺の取扱の明確化（第2項）

改正民法では、契約期間中の敷金と賃借人の債務の相殺について、賃貸人からの相殺は可能であること、賃借人からの相殺はできないとする取扱が明文化された(改正民法第622条の2第2項)。

そこで再改訂版では、第2項でこれらの点を明文化している。

### (2) その他文言の修正（第1項・第3項）

改正民法の敷金の規定は、従前の判例等の取扱を明文化したものであるが、もともと標準契約書では、判例等も踏まえ作成されていたことから、改正民法の敷金の規定内容は、概ね規定済みであったところである。

そこで再改訂版では、上記(1)の点を除いては内容面では特段修正はせず、文言についてのみ、改正民法の条文にあわせ、敷金を「交付する」（第1項）、「返還する」（第4項）などの修正を行ったところである。

### 【改正民法の条文】

#### (敷金)

第622条の2 賃貸人は、敷金（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。以下この条において同じ。）を受け取っている場合において、次に掲げるときは、賃借人に対し、その受け取った敷金の額から賃貸借に基づいて生じた賃借人の賃貸人に対する金銭の給付を目的とする債務の額を控除した残額を返還しなければならない。

一 賃貸借が終了し、かつ、賃貸物の返還を受けたとき。

二 賃借人が適法に賃借権を譲り渡したとき。

2 賃貸人は、賃借人が賃貸借に基づいて生じた金銭の給付を目的とする債務を履行しないときは、敷金をその債務の弁済に充てることができる。この場合において、賃借人は、賃貸人に対し、敷金をその債務の弁済に充てることを請求することができない。

### 3 契約期間中の修繕の取扱（第9条関係）

#### (1) 修繕の原則的な取扱の整理（第1項）

修繕の原則的な取扱につき、改正民法の条文にあわせ、第1項の規定が以下のよう整理された。

損壊等の原因	修繕の実施主体	費用負担者
賃借人の責めに帰すべき事由によるもの	賃貸人	賃借人
上記以外		賃貸人

#### (2) 賃借人が修繕を実施できる場合の手続ルールの特化（第3項・4項）

改正民法では、賃貸人が必要な修繕等を相当な期間しない場合や急迫な事情がある場合には、賃借人が自ら修繕をすることができるものとする規定が設けられている（改正民法第607条の2）。これは従来からも裁判例で認められてきた考え方ではあるが、仮に賃借人が自己の判断のみで、結果として修繕として認められる範囲や程度、必要性を超えて工事を実施した場合には、紛争となりかねない。

したがって標準契約書では、賃借人が要修繕箇所を発見したときは賃貸人に通知し、修繕の必要性等について協議するといった手続ルールを明文化し、当該手続を経たにもかかわらず賃貸人が正当な理由なく修繕を実施しないときにはじめて、賃借人が修繕を実施し、賃貸人に費用を請求できるとして、当該紛争の防止を図っている。

#### (3) 賃借人が自らの費用負担で実施できる小修繕の取扱に係る規定の整理（第5項）

標準契約書では従前から、別表第4記載の小修繕については賃借人が実施できるとしていたが、これが修繕の原則的な取扱（第1項）とどのような関係になるのかわかりにくいなどの指摘があったことから、当該修繕について、原則的な取扱に即し賃貸人に請求してもよいが（この場合の費用負担者は賃貸人）、それに代えて賃借人が修繕してもよい（この場合の費用負担者は賃借人）とする点を明確に規定した。

#### 【改正民法の条文】

（賃貸人による修繕等）

第606条 賃貸人は、賃貸物の使用及び収益に必要な修繕をする義務を負う。ただし、賃借人の責めに帰すべき事由によってその修繕が必要となったときは、この限りでない。

（賃借人による修繕）

第607条の2 賃借物の修繕が必要である場合において、次に掲げるときは、賃借人は、その修繕をすることができる。

- 一 賃借人が賃貸人に修繕が必要である旨を通知し、又は賃貸人がその旨を知ったにもかかわらず、賃貸人が相当の期間内に必要な修繕をしないとき。
- 二 急迫の事情があるとき。

#### 4 賃借物の一部滅失等による賃料の減額等（第12条）

##### （1）一部滅失等が生じた際の賃料減額の際の手續ルール（第1項）

改正民法の規定にしたがい、物件の一部滅失その他の事由で使用できなくなったときは、使用できなくなった部分の割合に応じて賃料が減額されることを確認的に規定するとともに、いずれかの当事者が一方的に減額の可否や程度等を主張して紛争となることを防止するため、物件の一部滅失等があったときは、賃貸人及び賃借人は、減額の程度、期間その他必要な事項について協議するものとする手續ルールを明文化している。

##### （2）賃借人からの解除（第2項）

改正民法の規定にしたがい、一部滅失等によって残存部分のみでは使用収益の目的を達することができないときは、賃借人が契約を解除できる旨の規定を新設している。

#### 【改正民法の条文】

（賃借物の一部滅失等による賃料の減額等）

第611条 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、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。

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。

#### 5 全部滅失等による契約の終了（第13条関係）

改正民法では、賃借物が全部滅失等した場合には、賃貸借はこれによって終了するとの規定が設けられた（改正民法第616条の2）。

標準契約書では、すでに天災等により物件が滅失した場合には契約が終了する旨の規定があり、再改訂版では、改正民法の条文の文言に即した形式的な修正をしている。

#### 【改正民法の条文】

（賃借物の全部滅失等による賃貸借の終了）

第616条の2 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、賃貸借は、これによって終了する。

## 6 原状回復の取扱（第15条関係）

改正民法で新たに原状回復に係る規定が設けられたが（改正民法第621条）、標準契約書では従前から、原状回復に関し今回の改正民法の規定とほぼ同内容の規定を設けていたことから、大きな内容的な修正はない。

ただし、改正民法で、自然災害等の賃借人の責めに帰することのできない事由により生じたものは、原状回復の対象とはならないことが明文化されたことから、再改訂版でも同内容の規定（第1項ただし書）を追加したところである。

### 【改正民法の条文】

（賃借人の原状回復義務）

第621条 賃借人は、賃借物を受け取った後にこれに生じた損傷（通常の使用及び収益によって生じた賃借物の損耗及び毀損並びに賃借物の経年劣化を除く。以下この条において同じ。）がある場合において、賃貸借が終了したときは、その損傷を原状に復する義務を負う。ただし、その損傷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、この限りでない。

### （参考）標準契約書における原状回復の取扱

標準契約書では、原状回復ガイドライン（再改訂版）の内容を参考に、原状回復に係る取扱を以下のとおり規定している。

① 原状回復の原則につき確認（第1項）

② 原状回復の取扱に係る情報・認識の共有（別表5Ⅰ）

原状回復の原則的な取扱い、賃借人が負担すべき場合の費用の目安などが一覧できる別表5を、契約書と一体をなすものとして添付している。

③ 特約の取扱い（別表5Ⅱ）

標準契約書は、原状回復について特約は、原状回復ガイドラインが示す3要件（特約の必要性等、賃借人が通常の前述義務以上の義務を負うことの認識、義務負担の意思表示）を踏まえたものであることが契約書上も明瞭になるよう、別表5の中で記載することとしている。

④ 明渡し時の協議（第2項）

原状回復の具体的内容は、実際の損耗等を、契約時に定めた基準・条件（別表5Ⅰ・Ⅱに記載）に当てはめて決定されることから、明渡し時に、契約時に別表5に記載した基準・条件に基づき、実際の原状回復の内容や方法を協議することとしている。

## 7 連帯保証（第17条関係）

### （1）賃貸借契約が更新された場合の連帯保証人の責任の明確化（第1項）

判例は、普通建物賃貸借が更新された場合、当該契約に係る連帯保証人は、特段の事由がない限り、更新後も連帯保証人としての責任を負うとしていることから、標準契約書でもその点を確認的に明文化している（第1項）。

### （2）極度額の取扱（第2項・第3項）

改正民法では、賃貸借契約における個人の保証が根保証と扱われ、個人が連帯保証人となる場合には極度額を定めなければならないとされた（改正民法465条の2第2項）。そこで再改訂版では、同内容の規定を新設するとともに（第2項）、改正民法が定める極度額の確定事由（改正民法第465条の4）のうち、裁判所が直接関与しない賃借人又は連帯保証人の死亡について、確認的に明文化している（第3項）。

### （3）情報提供（第3項）

改正民法で保証人に対する情報提供の規定が設けられた（改正民法第458条の2）ことから、連帯保証人から情報提供依頼があったときは賃貸人が遅滞なく情報提供することとする規定を設けている（第4項）。

#### 【改正民法の条文】

（個人根保証契約の保証人の責任等）

第465条の2 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（以下「根保証契約」という。）であって保証人が法人でないもの（以下「個人根保証契約」という。）の保証人は、主たる債務の元本、主たる債務に関する利息、違約金、損害賠償その他その債務に従たる全てのもの及びその保証債務について約定された違約金又は損害賠償の額について、その全部に係る極度額を限度として、その履行をする責任を負う。  
2 個人根保証契約は、前項に規定する極度額を定めなければ、その効力を生じない。

（主たる債務の履行状況に関する情報の提供義務）

第458条の2 保証人が主たる債務者の委託を受けて保証をした場合において、保証人の請求があったときは、債権者は、保証人に対し、遅滞なく、主たる債務の元本及び主たる債務に関する利息、違約金、損害賠償その他その債務に従たる全てのものについての不履行の有無並びにこれらの残額及びそのうち弁済期が到来しているものの額に関する情報を提供しなければならない。