

賃貸住宅標準契約書（平成30年3月版）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、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（平成30年3月版）が作成・公表されることとなったものである。

3 再改訂のポイント

今回の再改訂の主なポイントは以下のとおりである。

① 家賃債務保証業者型を新たに作成

家賃債務保証業者を活用するケースの増加に伴い、これまでの個人が連帯保証人となるパターン（連帯保証人型）のほかに、家賃債務保証業者を活用する「家賃債務保証業者型」が作成された。

② 連帯保証人について

改正民法で、個人の保証人の場合極度額を定めなければ無効とされることや、情報提供の規定が設けられたことから、頭書欄に極度額の記載欄を設けるとともに、改正民法に定める内容を契約書本文に規定された。

③ 契約期間の修繕

改正民法で一定の場合に借主が修繕できる旨が明記されたことに伴い、借主が修繕を行う場合の協議などの手続上のルールが規定された。

④ 賃料の一部減額

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

ときは賃料が減額されることを確認的に規定するとともに、物件の一部滅失等があったときの協議などの手続上のルールが規定された。

⑤ 敷金・原状回復・賃借物の全部滅失による契約終了

改正民法で敷金や原状回復、賃借物の全部滅失による契約の終了が明文化されたことに伴い、関連規定の文言が整備された。

第2 賃貸住宅標準契約書（平成30年3月版）の主な内容

1 頭書欄

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。

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)。そこで標準契約書の平成30年3月版では、頭書欄に当該記載欄も追加されている。

2 契約期間（第2条・第11条関係）

住宅賃貸借契約の期間については、普通建物賃貸借の場合は、最短期間1年（借地借家法第29条）である。最長期間の制限はない（改正民法第604条が定める存続期間50年の規定は、借地借家法29条2項により、建物の賃貸借には適用されない）。この法令上の定め範囲で、当事者間で任意に決めることができ、また、期間を定めないことも可能である。1年未満の契約は期間の定めのない契約となる。

期間の定めがある契約と期間の定めのない契約とでは、解約の取扱いが異なる。すなわち、契約期間の定めがない場合は、各当事者はいつでも、賃貸人は6か月の、賃借人は3か月の猶予をもって解約申入れをすることができる（ただし、賃貸人の解約の申入れについては、「正当事由」が必要となる。）が、期間の定めがある場合は、契約で当事者の一方又は双方に解約権を認めた場合にのみ、期間の定めのない契約の場合と同様に解約ができるとされている（民法第617条・第618条、借地借家法第27条・第28条）。

標準契約書では、第2条で本契約を期間の定めのある契約とし、第11条において賃借人からの解約権を認めている。

3 敷金（第6条関係）

(1) 敷金とその他一時金との扱いの相違

住宅の賃貸借契約を結ぶに当たっては、敷金やその他一時金を賃借人が賃貸人に支払うことが多いとされている。標準契約書では、このうち、全国的に行われている取扱であり、性格付けも明瞭（債務の担保）である敷金のみを、あらかじめ規定を設けている（第6条）。

それに対し、その他一時金は、地域的な慣習であり、その性格づけも様々であることから、頭書欄では別欄とし、かつ、第19条の特約条項で対応することとしている。

(2) 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）。第2項で、これらの点を明文化している。

(3) 特約をする場合の方法

その他一時金の授受の特約については、契約書に一義的かつ具体的な記載があり、金額が高額すぎないといった要件を満たせば消費者契約法上無効ではないとした更新料特約や敷引特約の有効性に係る一連の最高裁の判断が参考となる。

標準契約書では、当該特約を結ぶ場合には、まずは、第19条の特約条項の欄に、「乙は、頭書(3)中の「その他一時金」欄記載の〇〇（賃料以外の一時金の名称）金××円を甲に支払うものとする。」と定め、賃貸人と賃借人とが合意したことを示すため、両者が押印する。そして、頭書部分の「その他一時金」の欄に「〇〇（その他一時金の名称）と金額を具体的に記載することとしている。また、金額は、趣旨に見合ったもので、月額賃料との比較や地域の相場などを踏まえ賃借人に誤解が生じないようなものとするよう留意する必要がある。

【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ができない。

4 契約期間中の修繕（第9条関係）

(1) 修繕の原則的な取扱いの整理（第1項）

民法上は賃貸借の目的物に係る修繕は賃貸人が行うこととされている（民法第606条）。標準契約書では、修繕の原因が賃借人の故意又は過失にある場合を除き、修繕は原則として賃貸人が実施主体となり費用を負担するという修繕の原則的な取扱いを、第1項で確認的に規定している。

(2) 賃借人が修繕を実施できる場合のルール明確化（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きルールを明文化し、当該手続き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いに係る規定の整理（第5項）

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賃貸人にもたらすものではなく、賃借人にとっても賃貸人の修繕の実施を待ってい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、標準契約書では、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る。当該修繕は、上記(1)の原則的な取扱い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とになる（この場合の費用負担者は賃借人）。なお、賃借人が修繕する場合には、賃貸人に通知することを要しない。

【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。

5 債務不履行解除（第10条関係）

契約の相手方に契約違反・債務不履行があったとして貸借契約を解除する場合には、通常は、民法の規定等に従い、次の4つの要件が必要とされる。

① 解除事由の存在（形式的要件）

契約書に規定されている解除事由が存在するか、法令上一方当事者が負っている義務に違反する行為が存在すること。

② 信頼関係破壊の法理（実質的要件）

①により当事者間の信頼関係が破壊されたと評価できること。

③ 催告（手続要件Ⅰ）

①②の状況を解消するよう催告をすること。

④ 解除通知（手続要件Ⅱ）

解除の意思を相手方に到達せしめること。

このうち、③の要件をあらかじめ削除し、①②があれば直ちに④の手続きを採ることができるとする特約を、「催告を要すること無く解除できる旨の特約」という趣旨で、「無催告解除特約」と言う。

履行遅滞に関し無催告解除の規定がない現行民法のもとで、裁判所は、個々の事案に応じ、一定の要件を満たした場合には催告なく解除をすることは可能であるとし、その点をあらかじめ定めておく無催告解除特約も可能であるとするが、あくまでも裁判所は、このような特約を、信頼関係の破壊の程度が大きく、催告しても何ら意味をなさないような特段の事情がある場合に適用範囲を限定して有効としている点に注意しなければならない。

したがって、標準契約書では、反社会的勢力排除のための解除については、暴力団排除条例の中に努力規定ではあるがその根拠が存在していることなどから、無催告解除特約の有効性を支える高度の信頼関係破壊につき客観的な評価を得たものとして、第3項・第4項で無催告解除としている。しかし、それ以外については、無催告解除が可能であると明確に言えるような客観的な評価があるとは言い難いことから、解除事由に応じて、第1項・第2項の規定に従い催告の上解除できることとしている。

なお、改正民法では、債務者がその債務の一部の履行を拒絶する意思を明確に表示したときなどでは無催告解除を認める旨の規定が新たに設けられており（改正民法542条）、当該民法の規定に基づく取り扱いは否定されない。

【改正民法の条文】

（催告によらない解除）

第542条 次に掲げる場合には、債権者は、前条の催告をすることなく、直ちに契約の解除をすることができる。

一 債務の全部の履行が不能であるとき。

二 債務者がその債務の全部の履行を拒絶する意思を明確に表示したとき。

三 債務の一部の履行が不能である場合又は債務者がその債務の一部の履行を拒絶する意思を明確に表示した場合において、残存する部分のみでは契約をした目的を達することができないとき。

四・五 （略）

6 物件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き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。

7 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(改正民法第616条の2)、標準契約書でも同様の規定を置いている。

【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。

8 原状回復（第15条関係）

標準契約書では、ガイドラインの内容を参考に、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（特約がない場合の対応）につき確認（第1項）

原状回復の原則的な取扱（通常損耗を超える損耗等の補修費用が賃借人の負担）を第1項で確認的に規定している。また、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、第1項但書でその旨を確認的に規定している。

② 原状回復の取扱に係る情報・認識の共有（別表5 I）

原状回復に係る取扱につき、貸貸人・賃借人が契約時に認識を共有できるよう、ガイドライン（再改訂版）で示された様式を参考に、原状回復の原則的な扱い、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を設けている。

③ 特約の扱い（別表5 II）

ガイドラインでは、通常損耗分の補修費用を賃借人の負担とする特約自体は可能であるが、これは、賃借人に法律上、社会通念上の義務とは別個の新たな義務を課すことになるため、次の要件が必要であるとしている。

【賃借人に特別の負担を課す特約の要件】

ア 特約の必要性があり、かつ、暴利的でないなどの客観的、合理的理由が存在すること
イ 賃借人が特約によって通常の原状回復義務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

ウ 賃借人が特約による義務負担の意思表示をしていること

標準契約書も、原状回復に係る特約は、上記要件をふまえた上で可能であるとしているが、原状回復に係る特約は、第19条の特約条項中に記載するのではなく、原状回復の原則的な取扱や、上記特約の有効性に係る基準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）

原状回復は、契約時に定めた基準・条件（別表5 I・IIに記載）に基づくことになるが、実際に明渡し時に原状回復に係る賃借人の負担を確定するに当たっては、損耗等が貸貸人・賃借人のいずれの負担部分に該当するのかなどの「基準・条件への当てはめ」などが必要となる。

そこで、標準契約書では、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。

【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、賃借物が終了したときは、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。

9-1 連帯保証（連帯保証人型第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）。標準契約書（連帯保証人型）では、同内容を規定するとともに（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き、確認的に規定している（第3項）。

（3）情報提供（第4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。

（個人根保証契約の元本の確定事由）

第465条の4 次に掲げる場合には、個人根保証契約における主たる債務の元本は、確定する。ただし、第一号に掲げる場合にあっては、強制執行又は担保権の実行の手続の開始があったときに限る。

- 一 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の強制執行又は担保権の実行を申し立てたとき
- 二 保証人が破産手続開始の決定を受けたとき
- 三 主たる債務者又は保証人が死亡したとき。

（主たる債務の履行状況に関する情報の提供義務）

第458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。

9-2 家賃債務保証業者の提供する保証（家賃債務保証業者型第17条）

住宅賃貸借で家賃債務保証業者を活用する場合、通常は、貸主との間で保証契約を結び、借主との間では保証委託契約を結ぶことになり、これらの契約の中で、具体的な保証内容が定められることになる。

したがって、標準契約書中には、家賃債務保証業者が提供する保証の内容そのものは規定せず、貸主借主が、賃貸借契約と同時に、頭書（6）記載の家賃債務保証業者の保証を利用するための手続をとることを規定している。

10 特約条項（第19条関係）

標準契約書は、全国を適用範囲とし、民間賃貸住宅の賃貸借契約書の雛形としての性格を有することから、条文としての最大公約数的な事項を、第17条までに定めているところである。

ところで、住宅賃貸借の契約事項の中には地域の慣行が大きなウェイトを占めるものがある。また、契約書上必要不可欠な記載事項ではないが、特に当事者間で決めておいた方が望ましいと考える事項もある。

これらについては、契約自由の原則により、借地借家法等の強行法規や公序良俗に反しない限りは当事者間の合意で契約内容を自由に定めることができることから、標準契約書では、第18条を特約条項として、特約を別途定めることができるようにしている。特約を定める場合は、第18条の下有空欄に、記載要領中の特約条項記載例も参考にしながら特約条項を記載し、そこに、特約締結についての当事者の意思を明確にし、明確に合意されたことを証拠として残すため、両当事者が押印することを求めている（契約書作成に当たっての注意点）。