

(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「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、第23条において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、それぞれ該当する頭書を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 賃貸人は、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、賃借人から権利金、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。

第3条(契約の存続及び終了)関係

- ① 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。

第5条(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、賃貸人及び賃借人の間において、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、賃借人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、賃借人の余命等を勘案して適正に決定することとする。また、1か月分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。

第7条(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。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。

第8条(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。

第10条(契約期間中の修繕) 関係

- ① 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)ため、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こととしている。
- 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、別表第4に掲げる費用が

軽微な修繕については、賃借人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。

第11条(契約の解除)関係

- ① 第1項中の「相当の期間」とは、賃借人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 第8条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 第9条第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。

第12条(甲からの解約)関係

法第58条に規定する場合には、賃貸人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。

第13条(乙からの解約)関係

- ① 法第59条に規定する場合には、賃借人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 賃借人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賃借人の中途解約権（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。

第14条(契約の消滅)関係

- ① 天災、地変、火災その他当事者双方の責めに帰することができない事由によって、賃貸借物件が滅失した場合に、契約が当然に消滅することについて、法律に規定されるまでもない自明のこと（当然の法理）であることを確認的に記述している。

なお、「滅失」とは、当該住宅が住宅としての機能を失ったことをいう。具体的には、全壊、全焼及び流出のみならず、全壊に至らなくとも通常の修繕や補修では住宅としての機能を回復することができない程度の損壊も含まれると考えられる。

第15条(明渡し)関係

第3項の規定により、賃借人の死亡があった場合であって、同居配偶者等が第21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、賃借人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、敷金返還請求権は賃借人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

ったものとして第7条第3項の規定を適用することとする。

第16条（明渡し時の原状回復）関係

- ① 賃借人は、通常の使用に伴い生じた損耗を除き、原則として原状回復を行わなければならないこととしている。

なお、賃借人の故意・過失、善管注意義務違反等により生じた損耗については、賃借人に原状回復義務が発生することとなるが、その際の賃借人が負担すべき費用については、修繕等の費用の全額を賃借人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、契約時に賃貸人と賃借人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、「賃借人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、賃貸人及び賃借人の両者が、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、暴利的でないなどの客観的、合理的理由が存在すること。
 - ・ 賃借人が特約によって通常の前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

- ・ 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
(「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の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(H17.12.16)。第17条(残置物の引取り等)関係

- ① 本条は、残置物に係る原状回復の内容及び方法について定めたものである。
- ② 終身建物賃貸借は、賃借人の死亡による本契約の終了後は、本物件に賃借人の残置物があることが想定されるため、第1項から第3項までの規定により、賃借人はあらかじめ残置物引取人を定めることができることとする。
- ③ 第5項の規定により、賃借人が残置物引取人を定めない場合には、同居配偶者等が本物件に引き続き居住することに反対の意思表示をしたとき又は同居配偶者等が第21条第1項本文に規定する期間内に同項本文に規定する申出を行わなかったときから1月を経過した場合には、賃貸人は残置物を処分することができることとし、当該処分の費用については、敷金から差し引くことができることとする。

第20条(同居者の一時居住)関係

- ① 本条項は、賃貸人及び賃借人間の権利義務関係を規定するものではないが、法第61条第1項において、賃借人が死亡した場合の同居者の居住保護のため、同居者は賃借人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 法第61条第2項において、一時居住する同居者は賃貸人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。

第21条(同居配偶者等の継続居住の保護)関係

- ① 本条項は、賃貸人及び賃借人間の権利義務関係を規定するものではないが、法第62条第1項において、賃借人が死亡した場合の同居配偶者等の居住保護のため、同居配偶者等は賃借人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賃貸人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、賃貸人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法第57条に規定する申出を行ったときは、賃貸人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 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、賃借人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(第5条(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。