

住宅の賃貸借媒介等及び管理委託に関する標準契約書
作成に当たっての基本的考え方

平成 6 年 3 月 1 0 日

不動産業小委員会

まえがき

本文は、住宅の賃貸借媒介等及び管理委託に関する標準契約書に関して住宅宅地審議会宅地部会不動産業小委員会における審議を踏まえて、その基本的考え方を明らかにするとともに、いくつかの条文に注釈を加えることにより、実際にそれらが使用される場合の的確な指針となることを目的として作成したものである。

1. 全般的留意事項

(1) 標準契約書の種類

賃貸借媒介又は賃貸借代理（以下「賃貸借媒介等」という。）に関する標準契約書については、借主用の契約書と貸主用の契約書とでは定めるべき内容が大きく異なるため、貸主用とは別に借主用の標準契約書を策定した。また、貸主用の標準契約書は他業者への重ねての依頼を禁ずる専任的契約である賃貸借代理契約書とそのような制限のない賃貸借媒介契約書を策定した。

管理業務の委託に関する標準契約書については、管理業務の委託は実務上専任的な賃貸借代理と一体のものとして同一の契約で委託されているものが多いこと、管理業務全体を一括して委託する形態と賃貸借契約の更改や解約業務等の管理業務の一部に限って委託する形態が存在することから、専任的な賃貸借代理契約と合わせて管理業務全体を一括して委託する契約書と専任的な賃貸借代理契約と合わせて管理業務の一部を委託する契約書の二類型を策定した。

なお、管理業務という言葉は、実際上は賃貸借媒介等を含めて賃貸借契約の管理、建物及び設備の物的管理等を総称して用いられることがあるが、標準契約書では、宅地建物取引業法の適用される範囲を明確にするため、管理業務は賃貸借契約の成約後の契約管理、建物の清掃及び設備管理を指すものとし、賃貸借媒介等の業務は含めないこととした。以上から、賃貸借媒介等の契約及び管理業務の委託契約をあわせて計五種類の標準契約書を策定した。

(2) 標準契約書の対象とする賃貸住宅

賃貸借媒介等又は管理業務の委託は、戸建住宅及び共同住宅の一住戸のように住戸単位で行われる場合と一棟の共同住宅を単位として行われる場合とがあるが、賃貸借媒介等又は管理業務の委託の実態を勘案して、借主用及び貸主用の標準賃貸借媒介契約書並びに標準賃貸借代理契約書は一住戸単位で契約する場合を想定し、標準賃貸借代理及び管理委託契約書は一括委託型、一部委託型ともに共同住宅を一棟単位で委託する場合を想定している。

(3) 標準契約書に定める業務内容

標準契約書の定める業務内容は、実際に行われている賃貸借媒介等又は管理委託契約から標準的とみられる業務内容を整理し、宅地建物取引業法を始めとする諸法令との適合性、貸主と業者の権利義務関係の明確化及び借主の保護に留意して策定したものである。当然のことながら実際の契約においては、個々の事情により標準契約書の業務内容がそのまま適用できない場合もあるものと思われるが、その場合であっても、これらの標準契約書に盛り込まれた考え方は、十分指針として参考にされるべきである。

(4) 宅地建物取引業者の賃貸借成約斡旋行為の性格

宅地建物取引業者の賃貸借成約斡旋行為については、契約文言上「媒介」となっている場合であっても、賃貸借契約の締結に当たり貸主本人は臨席せず、業者が貸主の意向を受けた使者として行動し、敷金や賃料も貸主に代わり業者が借主から受け取ることが多いなど業者は実態上、貸主の代理人的な機能を果たしていること、代理と見た方が賃貸借契約の締結や敷金等の授受に業者が関与する場合の法律関係が明確になり、借主の保護に寄与すると見られることから、標準契約書では貸主との専任的な委託契約では賃貸借代理と構成した。専任的でない委託契約の場合は、代理とすると二重契約が生ずるおそれがあるため媒介とした。

また、賃貸借代理は、包括的裁量権のある代理ではなく、実際の賃貸

借契約の締結に当たって事前に貸主の個別的承諾を必要とするものとした。

(5) 管理業務における業者の代理権

業者は貸主からの委託契約に基づいて業務を行うものであるが、管理業務を効率的に遂行するとともに借主の保護を図るため、一定の定型的な業務については業者が貸主を代理することとした。ただし、管理業務のうち賃貸借契約の更新並びに住宅修繕の費用負担及び賃貸借契約の終了に伴う借主との原状回復の協議については、貸主の実質的な意思決定が必要であることから、個々の事務処理に当たって事前に貸主の承諾を要することとした。

2. 各標準契約書別の留意事項

(1) 住宅の標準賃貸借媒介契約書（借主用）

① 全般的事項

イ. 借希望者の賃貸物件探索の実態等を勘案し、借主用媒介契約書は、借希望者が賃貸希望物件を特定した段階で締結することを前提とした。

ロ. 借主は同一の賃貸借目的で他業者へ重ねて賃貸借媒介等の依頼をすることができ、かつ、他業者へ依頼した旨を業者に明示する義務もないが、他業者で成約したこと等により媒介契約を継続する必要がなくなったときは、借主は業者へその旨通知すべきこととした。

② 賃貸借契約成立以前の金銭の授受の禁止（第4条関係）

いわゆる預り金に関する紛争の未然防止を図るため、賃貸借契約成立以前において、業者は借主に対し金員を預けることを要請できないこととし、依頼者からの要請で預かった場合においても、成約の如何にかかわらず依頼者に返還しなければならないこととした。

③ 個人情報の保護（第5条関係）

宅地建物取引業者は、宅地建物取引業法により守秘義務が課されて

いるが、年齢、家族構成、勤務先等のように、必ずしも秘密には当たらないが特定の個人が識別される個人情報についても、借主の承諾がない限り、賃貸借媒介業務の目的以外に利用できないこととした。

④有効期間（第6条関係）

借主が賃貸希望物件を特定化した段階で賃貸借媒介契約を締結することを前提としたため、契約の有効期間は貸主用の標準賃貸借媒介契約書より短い1か月とした。

(2) 住宅の標準賃貸借媒介契約書（貸主用）

貸主用の賃貸借媒介契約書であり、依頼者は他業者へ重ねて賃貸借媒介等を依頼することができるが、その場合は依頼者はその旨を業者に明示すべきこととした。

(3) 住宅の標準賃貸借代理契約書（貸主用）

①全般的事項

貸主用の専任的契約書であり、依頼者は他業者へ重ねて賃貸借媒介を依頼することができないこととした。

②成約に向けての積極的努力義務（第1条、別表(2)関係）

イ. 専任的契約であるため、業者に定期的な業務処理状況の報告義務とともに流通機構等を通して物件情報を公開し、広く相手方の探索をおこなう義務を課することとした。

ロ. 別表(2)ロの空欄には、依頼者と業者との間で合意した相手方の探索方法（例：〇〇〇不動産流通機構へ登録する等）を記入する。

(4) 住宅の標準賃貸借代理及び管理委託契約書（一括委託型）

①全般的事項

イ. 賃貸借代理及び管理業務全般を一括して委託する契約である。

ロ. 清掃業務及び設備管理業務は、賃貸住宅として最も一般的な10戸程度の共同住宅を想定して業務が記載されているが、実際

の契約書作成に当たっては、物件の実態にあわせて業務内容の変更が必要である。

②借主に対する委託業務等の説明（第4条関係）

借主は管理委託契約の直接の当事者ではないが、管理業務の遂行について密接な利害関係を有するものであるため、業者は、業者に委託されている管理業務の内容及び業者に授与されている代理権の範囲を借主に対して説明すべきこととした。

③賃貸借代理業務の継続的实施義務（第7条関係）

空室が生じた場合等は、契約期間内であれば空室等となった住戸ごとに個々に賃貸借代理の依頼をしなくても、業者が自動的に賃貸借代理業務を開始する継続的賃貸借代理関係であることを定めたものである。

④賃貸借代理に係る業務の処理状況の報告義務（第8条関係）

賃貸借代理に係る業務の処理状況の報告頻度は、管理業務を合わせて委託することに伴う依頼者と業者との間の信頼関係を考慮し、1か月に1回以上とした。

⑤賃貸借代理報酬及び管理報酬の支払い（第11条、第15条関係）

賃貸借代理報酬が建設大臣の定める報酬限度額の範囲内か否かを明らかにするため、賃貸借代理報酬と管理報酬は別けて記載することとした。

⑥解約の申入れ（第25条関係）

本契約が3か年にわたる専任的契約であることから、第24条に基づく債務不履行等による解除事由がない場合においても、3か月前に告知すること等により契約を終了させることを認めることとした。

(5) 住宅の標準賃貸借代理及び管理委託契約書（一部委託型）

①全般的事項

賃貸借代理業務と契約更新業務及び解約業務を中心とした管理業務の一部を委託するものであり、共同住宅を一棟単位で委託する場合を想定している。

②貸借代理業務及び管理業務の内容（第1条、別表第二関係）

契約更新業務及び解約業務以外に管理業務を委託する場合は、別表第二の特約業務の欄に業務内容を具体的に記入する必要がある。