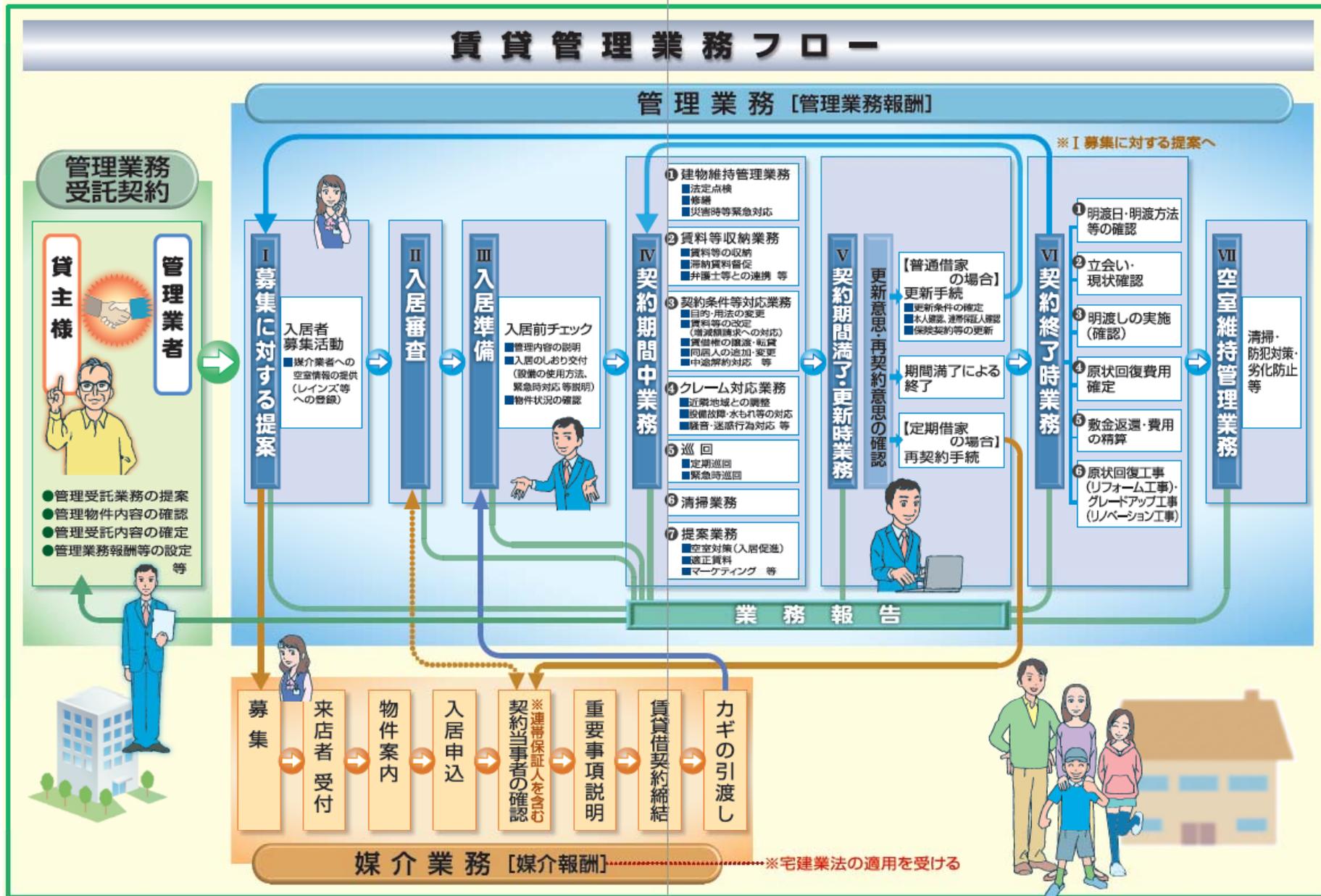


貸借契約の契約、留意点について

- 賃貸管理業務と媒介業務の関係について(P2)
- 仲介業者の調査・説明義務について(P3)
- 建物賃貸借契約を締結する際の留意点について
 - その①: 1. 契約書の作成、2. 特約条項の設定、3. 借主から貸主に支払われる金銭の種類と性格(P4)
 - その②: 4. 賃貸借契約期間の設定(P5)
- 修繕の義務に関する留意点について(P6)
- 賃貸借終了時における貸主・借主の義務に関する留意点について(P7)
- 【参考】原状回復における賃貸人・賃借人の修繕分担(P8)



(出典)一般社団法人全国賃貸不動産管理業協会

● 建物賃貸借を仲介する場合、依頼者である顧客に対し、調査・説明義務を負う。

- 宅地建物取引業者は民法上の準委任契約(民法656条)の受任者として、委任者である顧客に対して、善管注意義務(民法644条)を負う。
- 受任者である仲介業者は、委任者である顧客に不測の損害を与えないようにする注意義務があり、そのひとつとして調査・説明義務がある。

□ 貸主に対する調査・説明義務の範囲

- 借主の信用、資力、性格に関する問題の有無
- 保証人・連帯保証人の意思の有無及び問題の有無 等

□ 借主に対する調査・説明義務の範囲

- 賃借権に対抗できる第三者の権利の有無
- 借主に物件の所有権または賃貸権限の有無
- (貸主側が代理人による場合)正当な代理権の有無
- 物件の環境に対する、近い将来の大きな変化の有無
- 一般人・通常人であれば、借りなかったというような物件の物理的な瑕疵あるいは主観的・心理的な瑕疵の有無 等

● 宅地建物取引業法第35条による重要事項説明

- 仲介業者は宅地建物取引業法第35条に規定される重要事項説明義務を遵守する義務がある。
- 建物賃貸借の仲介の場合に説明すべき事項は、「対象物件に関する事項」と「取引条件に関する事項」に大別される。

□ 対象物件に関する事項

- 登記された権利の種類及び内容
- 法令に基づく制限で契約内容の別に応じて定めるもの
- 飲用水・電気及びガスの供給施設、排水施設の整備の状況
- 未完成物件の場合は、工事完了時における形状、構造その他省令で定める事項
- (マンションの時)専有部分の用途等の制限に関する規約の定めや管理の委託先

□ 取引条件に関する事項

- 借賃等以外に授受される金銭の額及び授受の目的
- 契約の解除に関する事項
- 損害賠償額の予定または違約金に関する事項
- 支払金または預かり金を受領する場合には、保全措置の有無及び概要
- その他、省令で定める事項

(出典)公益社団法人全国宅地建物取引業協会連合会
「仲介業者のための建物賃貸借契約のポイント！(平成21年)」

1. 契約書の作成

- 賃貸借は、当事者の一方(賃貸人)が相手方(賃借人)に対し、ある物の使用収益をさせることを約し、相手方がこれに対し対価(賃料)を支払うことによって成立する契約である(民法第601条)。
- 口約束でも成立するが、トラブルを避けるためには、契約書を作成することが望ましい。

2. 特約条項の設定

- 「原状回復をめぐるトラブルとガイドライン(再改定版)」(国土交通省住宅局、平成23年8月)では、特約が成立する3つの要件を以下のように規定している。
 - ①特約の必要があり、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
 - ②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
 - ③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
- 特約は、民法90条(公序良俗)及び消費者契約法第8条(事業者の損害賠償の責任を免除する条項の無効)、同第9条(消費者が支払う損害賠償の額を予定する条項等の無効)、同第10条(消費者の利益を一方的に害する条項の無効)に反しない内容に限られる。

(出典)国土交通省住宅局「原状回復をめぐるトラブルとガイドライン(再改定版)」(H23.8)

3. 借主から貸主に支払われる金銭の種類と性格

- 礼金: 敷金、保証金あるいは権利金等とは全く性格の異なる金銭として、借主から貸主に支払われる一時金。
- 権利金: 賃借権設定の対価としての意味を持つ。居住用賃貸借において、この名目による金銭の授受は少ない。
- 敷金: 賃借人の賃料債務その他の債務を担保する目的で、賃借人から賃貸人に交付される金銭。契約終了の際に返還されるべきものであるが、賃借人の債務不履行があれば、その額を控除して返還されるもの。
- 保証金: 法律上の定義はなく、様々な性格(例えば、建設協力金の性格)を兼ね備える金銭。事業用建物に多い。

(出典)公益社団法人全国宅地建物取引業協会連合会
「仲介業者のための建物賃貸借契約のポイント!(平成21年)」

4. 賃貸借契約期間の設定

- 契約期間は、当事者の意思によって決定でき、最短期限の制限はないが、賃貸借契約の種類によって異なる。

□普通の建物賃貸借の場合

- 契約期間の定めをするかしないかは自由であり、1年未満の期間を定めた時は「期間の定めのない賃貸借契約(借地借家法第29条第1項)」とみなされる。正当事由がない限り、契約期間は更新される。

□取壊し予定建物の賃貸借の場合

- 法令または契約により一定期間を経過した後に建物を取り壊すべきことが明らかな場合には、建物を取り壊すこととなる時期に賃貸借が終了する旨の契約を締結することが可能である(借地借家法第39条)。

□終身建物賃貸借の場合(「高齢者の居住の安定確保に関する法律(平成13年4月6日法律第26号)」によって創設)

- 賃貸借の契約期間を具体的に定めず、借主が死亡するまで契約が存在し、その代り借主が死亡しても借家権は相続人に承継されない。

□定期建物賃貸借の場合

- 契約期間の満了によって契約が終了し、契約は更新されない(再契約は可能である)。

(出典)一般社団法人全国宅地建物取引業協会連合会
「仲介業者のための建物賃貸借契約のポイント! (平成21年)」

定期借家契約と従来型の借家契約の違い

	定期借家契約	従来型の借家契約
1. 契約方法	① 公正証書等の書面による(当事者間で作成した書面でもよい) ② さらに、「更新がなく、期間の満了により終了する」ことを、契約書とは別に、あらかじめ書面を交付して説明しなければならない	書面でも口頭でも可
2. 更新の有無	契約は更新されない	正当事由がない限り更新される
3. 建物の賃貸借期間の上限	無制限	2000年3月1日より前の契約 ……20年 2000年3月1日以降の契約 ……無制限
4. 期間を1年未満とする建物賃貸借の効力	1年未満の契約も可能(日単位、月単位でも可能)	期間の定めのない契約とみなされる
5. 契約終了条件	(契約期間が1年以上の場合) 期間満了によって終了する旨の通知後6カ月経過により明渡し請求可能	期間満了明渡しには正当事由が必要
6. 建物賃借料の増減に関する特約の効力	賃借料の増減は賃料改定特約の定めに従う	特約にかかわらず、当事者は、賃借料の増減を請求できる(賃料増減請求特約は賃借人に不利益の場合は無効)
7. 中途解約の可否	① 床面積が200㎡未満の居住用建物で、やむを得ない事情により、生活の本拠として使用することが困難となった借家人からは、特約がなくても法律により、中途解約ができる ② ①以外の場合は中途解約に関する特約があればその定めに従う	中途解約に関する特約があれば、その定めに従う

1. 修繕の義務

- 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(民法第606条第1項)。
 - 当事者間の合意で、これと異なる特約を締結することは可能である。
- 賃貸人が賃貸物の保存に必要な行為をしようとするときは、賃借人は、これを拒むことができない(民法第606条第2項)。
 - 賃貸人が賃借人の意思に反して保存行為をしようとする場合において、そのために賃借人が賃借をした目的を達することができなくなるときは、賃借人は、契約の解除をすることができる(民法第607条)。

2. 修繕義務を負う範囲

- 修繕が必要な場合で、かつ修繕が可能な場合にその義務が発生する。
 - その目的物を修繕しなければ、借主が契約の目的にしたがって使用収益をすることができない状態。
- 修繕の必要性が認められても、修繕が不可能であれば、修繕する義務は生じない。
 - 建物が地震、火災等により倒壊または消失してしまい、建物としての効用が失われた場合。
 - 修繕が全部不能の場合、貸主は使用収益させる義務を免れ、借主は賃料支払義務を免れる(民法第536条第1項)。
 - 一部が不能の場合、借主の使用収益が可能な部分の全体に対する割合に応じて、借主は賃料の減額を請求できる。
 - 技術的・物理的観点からみて可能であっても、それに要する費用が建物を新築するのと同じくらい掛かる場合。
 - 建物の耐用年数がほぼ終わりに近い場合。
- 借主の責に帰すべき事由(故意又は過失)によって生じた場合、借主に損害賠償義務が生じる。
 - 信義則上、貸主に修繕義務は生じないケースが多い。

(出典)公益社団法人全国宅地建物取引業協会連合会
「仲介業者のための建物賃貸借契約のポイント! (平成21年)」

□貸主の義務

- (預託を受けている場合) 敷金を返還する義務がある。
- 日割りの賃料、共益費等の精算・返還する義務がある。
- 必要費・有益費を償還する義務がある。
 - 借主は、賃借物について貸主の負担に属する必要費を支出したときは、貸主に対し、直ちにその償還を請求することができる(民法第608条第1項)。
 - 借主が賃借物について有益費を支出したときは、貸主は、賃貸借の終了の時に、民法第196条第2項の規定に従い、その償還をしなければならない(民法第608条第2項)。

(借主の権利) 建物の貸主の同意を得て建物に付加した畳、建具その他の造作がある場合には、建物の借主は、建物の賃貸借が期間の満了又は解約の申入れによって終了するときに、建物の貸主に対し、その造作を時価で買い取るべきことを請求することができる。建物の貸主から買い受けた造作についても、同様とする(借地借家法第33条)。

※当事者間で造作買取をしない旨を特約としたときは、その特約は有効と認められる。

□借主の義務

- 賃貸建物の明渡し(鍵の引渡し)をする義務がある。
- 原状回復を行う義務がある。
 - 借主の通常の使用により生ずる損耗以外の損耗は借主の負担である(原状回復ガイドライン)。
 - 原状回復の内容・方法等については当事者間の協議事項である(原状回復ガイドライン)。

(出典)公益社団法人全国宅地建物取引業協会連合会
「仲介業者のための建物賃貸借契約のポイント! (平成21年)」

【参考】原状回復における賃貸人・賃借人の修繕分担

- 「原状回復をめぐるトラブルとガイドライン(再改定版)」では、賃貸人・賃借人の修繕分担が明記されている。
 - 民法90条及び消費者契約法8条・9条・10条に反しない内容に関して、賃貸人と賃借人の間で合意があれば「例外としての特約」が有効である。

賃貸人と賃借人の修繕分担について

賃貸人の負担となるもの	賃借人の負担となるもの
【床(畳・フローリング・カーペットなど)】	
1. 畳の裏返し、表替え(特に破損してないが、次の入居者確保のために行うもの) 2. フローリングのワックスがけ 3. 家具の設置による床、カーペットのへこみ、設置跡 4. 畳の変色、フローリングの色落ち(日照、建物構造欠陥による雨漏りなどで発生したもの)	1. カーペットに飲み物等をこぼしたことによるシミ、カビ(こぼした後の手入れ不足等の場合) 2. 冷蔵庫下のサビ跡(サビを放置し、床に汚損等の損害を与えた場合) 3. 引越作業等で生じた引っかきキズ 4. フローリングの色落ち(賃借人の不注意で雨が吹き込んだことなどによるもの)
【壁、天井(クロスなど)】	
1. テレビ、冷蔵庫等の後部壁面の黒ずみ(いわゆる電気ヤケ) 2. 壁に貼ったポスターや絵画の跡 3. 壁等の画鋏、ピン等の穴(下地ボードの張替えは不要な程度のもの) 4. エアコン(賃借人所有)設置による壁のビス穴、跡 5. クロスの変色(日照などの自然現象によるもの)	1. 賃借人が日常の清掃を怠ったための台所の油汚れ(使用後の手入れが悪く、ススや油が付着している場合) 2. 賃借人が結露を放置したことで拡大したカビ、シミ(賃貸人に通知もせず、かつ、拭き取るなどの手入れを怠り、壁等を腐食させた場合) 3. クーラーから水漏れし、賃借人が放置したため壁が腐食 4. タバコのヤニ、臭い(喫煙等によりクロス等が変色したり、臭いが付着している場合) 5. 壁等のくぎ穴、ネジ穴(重量物をかけるためにあけたもので、下地ボードの張替えが必要な程度のもの) 6. 賃借人が天井に直接つけた照明器具の跡 7. 落書き等の故意による毀損
【建具等、襖、柱等】	
1. 網戸の張替え(特に破損はしてないが、次の入居者確保のために行うもの) 2. 地震で破損したガラス 3. 網入りガラスの亀裂(構造により自然に発生したもの)	1. 飼育ペットによる柱等のキズ、臭い(ペットによる柱、クロス等にキズが付いたり、臭いが付着している場合) 2. 落書き等の故意による毀損
【設備、その他】	
1. 専門業者による全体のハウスクリーニング(賃借人が通常の清掃を実施している場合) 2. エアコンの内部洗浄(喫煙等の臭いなどが付着していない場合) 3. 消毒(台所・トイレ) 4. 浴槽、風呂釜等の取替え(破損等はしていないが、次の入居者確保のために行うもの) 5. 鍵の取替え(破損、鍵紛失のない場合) 6. 設備機器の故障、使用不能(機器の寿命によるもの)	1. ガスコンロ置き場、換気扇等の油汚れ、すす(賃借人が清掃・手入れを怠った結果汚損が生じた場合) 2. 風呂、トイレ、洗面台の水垢、カビ等(賃借人が清掃・手入れを怠った結果汚損が生じた場合) 3. 日常の不適切な手入れもしくは用法違反による設備の毀損 4. 鍵の紛失又は破損による取替え 5. 戸建賃貸住宅の庭に生い茂った雑草

(出典)国土交通省住宅局「原状回復をめぐるトラブルとガイドライン(再改定版)」(H23.8)