

建設省経動発第58号
平成6年4月8日

各都道府県主管部長 へ

建設省建設経済局
不動産課長

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ついて

標記については、別添のとおり関係業界団体に対して加盟業者への指導をお願いしたところであるので、貴職におかれても業者に対する指導に遺憾のないようにされたい。

(別 添)

建設省経動発第59号
平成6年4月8日

業 界 団 体 の 長 あて

建設省建設経済局
不動産業課長

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ついて

標記については、平成六年四月八日付け建設省経動発第五七号をもって建設省建設経済局長より指針として活用するよう貴団体加盟の業者に対して周知徹底及び指導を行われた旨お願いしたところであるが、その具体的活用にあたっては後記の事項に留意し、遺憾なきよう万全を期せられたい。

また、住宅宅地審議会宅地部会不動産業小委員会において、別添のとおり「住宅の賃貸借媒介等及び管理委託に関する標準契約書策定にあたっての基本的考え方」が作成されているので参考とされたい。

記

1 全般的事項

住宅の賃貸借媒介等及び管理委託に関する標準契約書(以下「標準契約書」という。)は、住宅の賃貸借媒介等及び管理委託の実態を勘案して、借主用については一種類、貸主用については四種類に類型化されており、貸主用の四種類の類型は、一般的な賃貸借媒介契約書である「住宅の標準賃貸借媒介契約書(貸主用)」、賃貸借媒介等を他業者へ重ねて依頼することができない専任的契約書である「住宅の標準賃貸借代理契約書(貸主

用)」、賃貸借代理とあわせて管理業務を一括して委託する契約書である「住宅の標準賃貸借代理及び管理委託契約書(一括委託型)」及び賃貸借代理とあわせて管理業務の一部を委託する契約書である「住宅の標準賃貸借代理及び管理委託契約書(一部委託型)」からなっているので、標準契約書の活用にあたっては各類型の特徴を考慮して適切なものを選択すること。

2 「住宅の標準賃貸借媒介契約書(借主用)」に関する事項

- (1) 契約書は、依頼者が賃貸希望物件を特定した段階で締結すること。
- (2) 特定の物件について元付及び客付を同一業者が行う場合には、標準契約書では貸主とは賃貸借代理契約、借主とは賃貸借媒介契約となる場合もあるが、その場合においても借主から「宅地建物取引業者が宅地又は建物の売買等に関して受けることができる報酬の額」(昭和四五年建設省告示第一五五二号)に定める範囲内で報酬を受領できること。
- (3) 同契約書第四条は、いわゆる預り金の返還をめぐる紛争が多発していることから、これら紛争の未然防止を図るための措置であるので特に留意すること。

3 貸主用の標準契約書に関する事項

- (1) 「住宅の標準賃貸借代理及び管理委託契約書(一括委託型)」第九条に基づく賃貸借条件に関する意見の根拠の明示、同契約書別表第一(1)に基づく賃貸借条件の提案及び同契約書別表第二3(2)に基づく契約更新業務における新賃貸条件の提案は、近隣の同種の物件の賃貸の取引事例に基づく査定を行う等合理的手法により行うこと。

「住宅の標準賃貸借媒介契約書(貸主用)」、「住宅の標準賃貸借代理契約書(貸主用)」及び「住宅の標準賃貸借代理及び管理委託契約書(一部委託型)」の上記に相当する規定についても同様であること。

また、宅地建物取引業者が賃貸借条件の提案等の業務を実施するために、取引事例を顧客や他の宅地建物取引業者に提示することは、宅地建物取引業法第四五条及び第七五条の二の「正当な理由」に該当すると解されるものであること。

- (2) 「住宅の標準賃貸借代理契約書(貸主用)」の別表(2)ロの欄、「住宅の標準賃貸借代理及び管理委託契約書(一括委託型)」の別表第一(2)ロの欄及び「住宅の標準賃貸借代理及び管理委託契約書(一部委託型)」の別表第一(2)ロの欄の記載に当たっ

ては、指定流通機構への登録又はそれに準ずる広域的な情報流通の手段を少なくとも一つ記載すること。

- (3) 退去時の原状回復費用の負担に関しては貸主と借主間で紛争が多く見られるところであるが、「住宅の標準賃貸借代理及び管理委託契約書(一括委託型)」の別表第二の4及び「住宅の標準賃貸借代理及び管理委託契約書(一部委託型)」の別表第二の2に原状回復についての借主との協議の具体的手続を示したので、これに則り原状回復費用の負担についての貸主と借主間の調整が円滑に行われるよう特に留意すること。
- (4) 賃貸借契約関係の適正化に関してはすでに「賃貸住宅標準契約書について」(平成五年三月九日付け建設省経動発第二五号建設省住民発第一八号建設経済局長及び住宅局長通達)をもって通知されているところであるが、住宅の賃貸借媒介等又は管理業務の実施に当たっては同通知の趣旨を踏まえ、賃貸住宅標準契約書の活用を図ること。

(別 添)

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10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一か月とした。

(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、一か月に一回以上とした。

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)

本契約が三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、三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) 賃貸借代理業務及び管理業務の内容(第1条、別表第2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2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。