

Q3 賃貸借契約（契約更新を含む）では、借主に不利な特約でもすべて有効なのでしょうか。

A 賃借人に不利な特約は、賃借人がその内容を理解し、契約内容とすることに合意していなければ有効とはいえないと解されています。

⇒⇒ 第1章 I 2 (6頁～) 参照

建物の賃貸借契約は、借地借家法の適用があるのが原則であり、借地借家法が定める事項については、借地借家法の規定と異なる合意を規定しても、借主に不利な特約として無効となるものもあります。

また、消費者契約法は信義誠実の原則に反し、消費者の利益を一方的に害するものは無効と規定しています。しかし、このような強行規定に反しない限り、契約自由の原則により、合意された契約内容は有効となり、賃借人に不利な特約がすべて無効になるわけでもありません。

もともと、賃借人に不利な特約を契約内容とする場合には、賃借人がその内容を理解し、それを契約内容とすることに合意しているといえるのでなければ成立しているとは言えません。また成立しても、賃借人にとって不利な特約である場合にはそれが有効であるとは限りません。

原状回復に関する賃借人に不利な内容の特約は、近年の(最高裁の)判例も踏まえ、次のような要件を満たしておく必要があると解されます。

- ① 特約の必要性があり、かつ、暴力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
- 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

Q4 退去時に、賃借人の負担する損害賠償額が契約書に定められています。このような規定は有効なのでしょうか。

A 賃貸人と賃借人の間で退去時の損害賠償額を予め決めて契約書に定めておくことは可能ですが、常に有効とは限りません。

契約の当事者は、損害賠償の額を予定し、契約で定めておくことができます(民法420条)。これを損害賠償額の予定といいます。賃借人が賃貸借契約に関して賃貸人に損害を与えた場合に備えて規定するものです。ただし、民法90条並びに消費者契約法9条1号により無効となる場合もあります。

従って、賠償額を予定してそれを契約しても、実損額によっては予定賠償額どおりに請求できない場合もあります。