

## 賃貸借契約等についての解説

### 第1 賃貸借契約について

#### 1 賃貸借契約とは

賃貸借契約は、当事者の一方が物の使用や収益を相手方にさせることを約束し、相手方が賃料を支払うこと及び引渡しを受けた物を契約が終了した場合に返還することを約束することによって効力が生じる契約です（民法 601 条）。本件の建物の賃貸借契約であれば、対象となる部屋等を使用収益させ、その対価として賃料等を支払うことを約束すること、契約が終了した場合は借りた部屋を返すことを約束することで契約が成立します。

#### 2 賃貸借契約に関する法律について

不動産の賃貸借契約については、基本的な事項を定めている民法のほか、借主（消費者）保護の観点から民法に優先する規定を定めている借地借家法や消費者契約法が関係しています。借地借家法や消費者契約法では、一定の事項については仮に契約書等で貸主（消費者）に有利な条項を定めても無効になる旨規定されていて、契約自由の原則の修正が図られていて、借主が不当な不利益を被りにくくなっています。

※「契約自由の原則」とは、当事者が「契約を結ぶかどうか」、結ぶとしても「誰と結ぶか」、「どのような契約内容にするか」について、当事者は自由に決めることができるというものです。当事者間で結ばれた契約に対しては、国家は干渉せず、その内容を尊重しなければなりません。契約を結ぶ当事者の中には、本件のような不動産の「貸主と借主」、「雇用主と労働者」、「事業者と消費者」など、必ずしも対等な関係とはいえないものがあります。このような関係において「契約自由の原則」を貫くと、力が強い当事者に有利な契約ばかりが成立することになりかねないため、労働者や消費者、不動産の借主といった立場の弱い者を保護する観点から、法律によって契約自由の原則の例外が設けられています。

#### 3 建物の賃貸借契約の種類について

建物の賃貸借契約には、普通借家契約と定期借家契約があります。

##### (1) 普通借家契約について

1年以上の契約期間が定められており、契約の更新が可能な契約です。居住用の物件については契約期間が2年とされることが多いです。貸主は正当な事由（例えば、建物が老朽化して取り壊す必要があるなど）がない限り、契約の更新を拒絶することができず、簡単に契約を終了させることができません。借主が契約の継続を望まなくなるまでは、同じ条件で契約が更新されることが多いでしょう。本件のケースは普通借家契約となります。

居住用建物の賃貸借契約では、契約期間中であっても、借主が1か月前に告知す

ることで契約を解約できる旨の特約を定めることが一般的です。ただし、本件のケースのように、契約して間もない時期に解約をする場合には違約金（短期解約違約金）を支払うことを定めるケースもあり、無条件に中途解約ができるわけではないので注意が必要です。

(2) 定期借家契約について

契約期間が終了になったら契約を終了し、契約の更新が予定されていない契約となります。借り続けたい場合には、新たに契約をし直す必要があります。事業用の物件で利用されることが多い契約ですが、近年では、東京圏において、居住用建物でも利用されることが増えてきているようです。例えば4年間の居住を希望し、契約期間が2年間とされている場合では、4年間居住できない可能性があったり、再契約の際に賃料等が値上げされる可能性があるため、注意が必要です。

3 賃貸借契約書について

賃貸借契約を締結するにあたっては、契約書を取り交わしますが、本件では、国土交通省が公表している「賃貸住宅標準契約書」（本件では原状回復に関する部分は省略）に特約（契約開始日から1年未満に解約した場合の違約金条項）を用いています。この契約書に書かれている内容について、簡単に触れていきます。

(1) 契約対象となる建物の概要、住居内の設備、付属施設について（頭書(1)）

ア 契約対象となる建物の概要、部屋番号、床面積などが記載されています。

イ 住居内にある設備について記載されています。どのような設備があるのかは、内見の際に確認し、契約書上と相違がないか確認すべきでしょう。設備が古ければ、入居前に新しくしてもらおうよう交渉してみてもよいでしょう。

最近では、本件のようにインターネット設備が整っていて無料で利用できる物件も増えてきていますが、速度が遅かったり、賃料にインターネット料金が上乗せされていること等があるので注意が必要です。借主が個人的に回線契約をする場合は新たな工事が必要となって、貸主の許可が必要となる場合が多く、回線速度に不満があっても自身で対応できない、貸主に対応してもらえない可能性があります。また、仮にインターネット料金が賃料に上乗せされていたとしても、それに相当する金額が明示されているわけではありませんので、インターネット速度が遅いことを理由に賃料の減額請求をすることは難しいと考えられます。

附属設備としては、駐車場、駐輪場などが代表的です。最近ではバイク専用の駐輪場も増えていきます。駐車場であれば駐車位置が指定されることが多いですが、駐輪場であれば駐輪位置が指定されないことが多いように思われます。駅から近い物件ですと、入居者ではない第三者が駐輪場に駐輪して入居者が駐輪場に駐輪できないようなケースもありますので、内見の際には注意が必要です。駐輪場に止められない状況で、本件のように駐輪場の使用料を支払っているケースであれば、その使用料の支払いを拒否することができますし（ただし、位置の指定

がない場合では使用できない状況かどうかの判断が難しいケースもあるでしょう)、駐輪場の使用することを止めることもできるでしょう。

(2) 契約期間（頭書(2)）及び更新（2条）

前記第2・3(1)参照。

(3) 賃料等（頭書(3)、4条～6条）

賃料、共益費、敷金その他一時金、付属施設の使用料、それらの支払方法等が記載されています。

共益費は、賃貸の集合住宅等で、賃料とは別に毎月支払うもので、借主が共同で使用したり、利用する設備や施設の運営および維持するために要する費用です。具体的には、共用部分の電気代、共用灯の保守・交換代、共用部分の水道代、ゴミ置場清掃費、エレベーターの電気代、定期点検代、定期清掃費等です。

本件のように、ゴミ置場清掃、定期清掃が適切になされていないケースでは、建物維持管理上でこれらが大きなウエイトを占めている場合であれば、共益費の減額請求ができるケースもあると考えられます。

契約更新料については、商慣習であって、法律上の根拠はありません。契約で契約更新料を支払う旨の合意をすれば、契約上の支払義務があります。更新料の額が賃料の額や更新される期間などに照らして高額すぎる等の事情がない限り、更新料特約は有効であるとの最高裁判決があります。なお、契約更新料をなしにするよう、契約する前に交渉することはできます。

(4) 契約の解除（10条）

貸主が契約を解除できる事由が記載されています。なお、当事者間の信頼関係を基礎とする継続的な契約である賃貸借契約は、他の一回的な契約よりも契約解除できる場合が限られると考えられています。解除事由に該当すれば契約の解除が認められるというのではなく、当事者間の信頼関係を破壊するといえるほどに重大な背信行為がある場合に限り、契約を解除できるとされています。

国土交通省の標準契約書には、借主側からの契約の解除についての規定はありません（ただし、反社会的勢力に該当する場合については解除可能となっています。また、後記(5)の解約に関する規定があります）。本件のように、貸主側が適正な物件管理をしない、入居者対応をしないということだけをもって、契約の解除をすることは難しいでしょう（建物を使用収益させるという貸主の本質的な義務は履行しているため）。例えば、設備の老朽化等による漏水によって部屋が浸水している状況で生活できない状況が続いているにもかかわらず、修繕工事等をせずに部屋を使用できる状態にしてくれないような、建物を使用収益させるという貸主の本質的な義務を果たさないようなケースであれば借主から契約の解除をすることは可能であると考えられます。

(5) 借主からの解約（11条）

借主は、契約期間中であっても、前もって（本件では最低 30 日前）解約を申し入れれば、契約を中途解約することができます。もっとも、本件のように、短期での解約の場合は貸主から違約金を求められるケースもあるため注意が必要です（後記(7)参照）。

(6) 原状回復の範囲（15 条）・敷金（6 条）

契約終了の際の原状回復や敷金の返還については、トラブルとなりやすいので注意が必要です。借主の故意・過失、善管注意義務違反、その他通常の使用方法を超えるような使用による損耗等について借主の負担となるのが基本的な考え方となります（借主の通常の使用による損耗等については借主が原状回復をする必要はありません）。本件で使用した契約書では、原状回復の範囲に関する部分は削除していますので、国土交通省のモデル契約書（「国土交通省」「賃貸借契約書」と入力して検索すれば出てきます）を参照してください（貸主と借主の修繕分担、借主の負担範囲、貸主と借主との負担割合等が定められています）。

(7) 特約事項（19 条）

特約事項がある場合は、契約書に追記して、貸主・借主が内容を共有します。本件では、借主が契約開始日から 1 年未満に契約を解約する場合に賃料 1 か月分相当の違約金を支払うとの特約が定められています。貸主としては新たな入居に至るまでに様々な費用の負担などがあることから、このような違約金の特約が設定されることがあります。契約自由の原則から、貸主と借主は原則として当事者の合意があれば自由に設定できます（本件のような特約を設定しないよう交渉することは当然できます）。もっとも、借主が事業者でなく一般消費者の場合には消費者契約法の適用があり、違約金額が借主に不利益をもたらすときは一定額以上の部分の違約金額は無効（同法 9 条 1 項）となることがありますが、裁判例に照らすと、本件の特約の場合は有効と判断される可能性が高いと考えられます（実際の契約でも、1 年未満の解約の場合の違約金は賃料の 1 か月相当とするケースが多いです）。

## 第 2 仲介業者、管理業者について

### 1 仲介業者について

賃貸物件を探している人と、借り手を見つけてほしい貸主との間に入って物件を紹介し、契約に結び付ける業者のことです（本件の事例では「不動産業者」としています）。貸主自らがホームページなどで借り手を見つけている場合もありますが、仲介業者が様々な媒体で物件情報を公開して、貸主と借主とを結びつけているのが実情です。

仲介業者は、借り手に物件を紹介し、現地に行って物件の内見をしたりします。契約成立に向けて、契約条件（賃料等）の調整を行ったり、契約内容の説明等を行ったり、契約に関する諸手続を行ったりします。

本件のような賃貸借契約では、仲介業者を介して、貸主側に物件の情報を確認したり、貸主側と賃料等の契約条件を交渉することになるのが実情です。

## 2 管理業者について

貸主が自ら建物を管理等することがありますが、貸主が建物の管理や賃料の受領などを管理業者に委託するケースが多いです。管理業者に管理が委託されていれば、何か問題が発生した場合は、管理業者に連絡して、対応をしてもらうことになります。

本件では、貸主が管理業者に建物の管理等を委託しておらず、自ら管理を行っているケースとなります。貸主が建物から離れた場所に住んでいる場合や他に仕事をしている場合などは、問題が発生してもすぐに対応できないことがあります。

## 第3 連帯保証人・保証会社について

1 賃貸借契約締結にあたっては、借主が賃料を支払わなかったり、部屋の設備を壊したりした場合の修理代を支払わなかった場合に備えて、貸主側から、連帯保証人をたてるか、保証会社と契約することを求められることが一般的です。

### 2 連帯保証人について

大雑把に言うと、借主と同等の責任を負うことになります。「連帯保証人」は「保証人」とは異なり、まずは借主に請求して欲しいと主張することができません。

保証する限度額を契約書に記載する必要があります。

### 3 保証会社について

借主が連帯保証人をたてる代わりに保証会社と契約して、保証会社に保証料を支払って、保証会社に連帯保証人の役割を担ってもらうものです。保証会社の利用にあたっては審査があります。貸主側としてはより安心できることから、連帯保証人ではなく、保証会社の利用を必須とする物件が多いです。

## 第4 その他（プロパンガスについて）

プロパンガスは都市ガスよりも利用料金が高くなる傾向があります。プロパンガスの利用料金は業者ごとに異なりますが、賃貸物件では借主が自由にプロパンガス業者を選ぶことは難しいのが実情です。