賃貸住宅標準契約書（平成３０年３月版）について

令和８年度テキスト
弁護士　佐　藤　貴　美

第１　賃貸住宅標準契約書とは

１　賃貸住宅標準契約書とは

賃貸住宅標準契約書（以下「標準契約書」という）は、住宅賃貸借をめぐる紛争を防止し、よりよい契約関係を結ぶことができるようにするため、国土交通省が平成５年に作成し公表した民間賃貸住宅の賃貸借契約書のモデル・ひな型である。

この標準契約書をベースとして、その後、定期賃貸住宅標準契約書、終身建物賃貸借標準契約書、サービス付き高齢者向け住宅事業の登録制度に係る参考とすべき入居契約書などが作成されている。

２　賃貸住宅標準契約書の再改訂

標準契約書は、平成２４年２月に、消費者契約法に基づく特約の有効性に係る司法判断、原状回復をめぐるトラブルとガイドライン（以下「ガイドライン」という）の再改訂、暴力団等反社会的勢力排除の機運の高まり、賃貸住宅管理業者登録制度の発足などの動きを受けて、反社会的勢力の排除の新設、明渡し時の原状回復の内容の明確化等がなされた改訂版が作成・公表された。

さらに、平成３０年３月には、民法（債権編）の改正を踏まえた標準契約書（平成３０年３月版）が作成・公表されたところである。

なお、その後も令和４年５月に「デジタル社会の形成を図るための関係法律の整備に関する法律」が施行されたことに伴う宅地建物取引業者及び宅地建物取引士の押印欄の削除、令和３年に国土交通省・法務省から公表された「残置物処理に関するモデル契約条項」に係る作成に当たっての留意点への追記などの小改定が行われ、現在に至っている。

３　賃貸住宅標準契約書（平成３０年３月版）への再改定のポイント

標準契約書（平成３０年３月版）への再改定のポイントは、以下のとおりである。

①　家賃債務保証業者型を新たに作成

家賃債務保証業者を活用するケースの増加に伴い、個人が連帯保証人となるパターン（連帯保証人型）のほかに、家賃債務保証業者を活用する「家賃債務保証業者型」を作成している。

②　連帯保証人について

民法で、個人の保証人の場合極度額を定めなければ無効とされることや、情報提供が要請されていることから、頭書欄に極度額の記載欄を設け、民法に定める内容を契約書本文に規定している。

③　契約期間中の修繕

民法では一定の場合に賃借人が修繕できるとされていることから、賃借人が修繕を行う場合の協議などの手続上のルールを規定している。

④　物件の一部滅失等による賃料の減額

民法の規定にしたがい、物件の一部が滅失その他の事由で使用できなくなったときは賃料が減額されることを確認的に規定するとともに、その際の手続上のルールを規定している。

⑤　敷金・原状回復・賃借物の全部滅失による契約終了

民法の敷金や原状回復、賃借物の全部滅失による契約の終了に則し、関連規定の文言を整備している。

第２　賃貸住宅標準契約書（平成３０年３月版）の主な内容

１　頭書欄

標準契約書では、賃貸借の目的物の概要、契約期間及び賃料等の約定事項並びに賃貸人、賃借人、管理人及び同居人の氏名等を一覧できるように、頭書部分を設けている。これは、約定事項を当事者が一括して書き込むことにより、当事者の意思を明確にさせ、記載漏れを防ぐこととあわせて、契約の主要な内容の一覧を図れるようにする趣旨である。

２　契約期間（第２条・第１１条関係）

住宅賃貸借の契約期間については、普通建物賃貸借の場合は、最短期間１年（借地借家法第２９条）である。最長期間の制限はない（民法第６０４条が定める存続期間５０年の規定は、借地借家法２９条２項により、建物の賃貸借には適用されない)。この法令上の定めの範囲で、当事者間で任意に決めることができ、また、期間を定めないことも可能である。１年未満の契約は期間の定めのない契約となる。

期間の定めがある契約と期間の定めのない契約とでは、解約の取扱いが異なる。すなわち、契約期間の定めがない場合は、各当事者はいつでも、賃貸人は６か月の、賃借人は３か月の猶予をもって解約申入れをすることができるが、期間の定めがある場合は、契約で当事者の一方又は双方に解約権を認めた場合にのみ、期間の定めのない契約の場合と同様に解約ができるとされている（民法第６１７条・第６１８条)。ただしいずれの場合でも、賃貸人の解約の申入れについては、「正当事由」が必要となることに注意しなければならない（借地借家法第２７条・第２８条)。

標準契約書では、第２条で本契約を期間の定めのある契約とし、第１１条において賃借人からの解約権を認めている。

（関連事例）

事例１　賃貸建物の所有権が移転されたことに伴い新たに所有者となった賃貸人が、所有権の移転（賃貸人の変更）を理由として賃貸借契約を中途解約することは可能か。

建物の賃貸借は、賃借権登記がなくても、建物の引渡しを受けていれば、その後に賃貸建物の所有権を取得した者に対抗することができる(借地借家法第３１条)。そして、賃貸建物の所有権が移転された場合、従前の所有者が有する賃貸人の地位は新所有者に承継され（民法第６０５条の２第１項)、旧所有者と賃借人との間の賃貸借契約は、新所有者と賃借人との間で、同一条件で継続することになる。したがって、新所有者は、賃貸人の変更のみを理由として中途解約をすることはできず、解約権留保特約の有無や解約の正当事由の有無等を精査する必要がある。

３　賃料（第４条関係）

（１）賃料とは

住宅の賃貸借における賃料は、建物及び敷地の使用の対価として、賃借人から賃貸人に対して支払われる金銭をいう。住宅の賃貸借の場合、賃貸借の目的物は建物であるが、賃借人が建物を使用するに当たっては、その敷地についても当然に使用しなければならないことから、賃料には、建物自体の使用の対価のほか、その敷地の使用の対価も含まれる。

（２）賃借人の賃料支払義務

賃借人の賃料支払義務は、賃貸借契約の本質をなすものであり（民法第６０１条）、賃借人の義務の中でも基本的・中心的な義務とされている。

賃料の支払いが遅延した場合には、民法上の「債務不履行」となり、賃借人は賃貸人に対し損害賠償の責めを負うが、賃料債務は金銭債務であることから、金銭債務の特則である民法４１９条が適用され、その損害賠償の額は、賃借人が賃料の支払いを遅延した最初の時点における法定利率（年３％。３年ごとに見直しあり（民法第４０４条））により定められる。特約でそれ以上の利率を定めれば、その利率によることになる。ただし、個人が賃借人である住宅賃貸借の場合には、消費者契約法が適用され、年１４．６％を超える部分は無効とされることに注意しなければならない。

（３）賃料の支払い時期と支払い方法（第１項）

民法は、賃料の支払いにつき当月払いとし（民法第６１４条）、かつ、持参払いを原則としている（同法第４８４条第１項）。したがって、賃料の支払時期を実務上一般的な前払い（翌月分を前月末日までに支払うなど）とする場合や、一般的な支払方法である振込み等とする場合には、民法の定めに対する特約として、その旨を頭書（３）に明記する必要がある。

（４）賃料の改定（第３項）

借地借家法は、賃料が不相当となったときは、一方当事者が一方的に賃料の増減額を請求することができるとしている。この請求に対して相手方が異議を述べなければ請求の時点からその額で新賃料が確定することになるが（形成権）、相手方が異議を述べた場合には、最終的には訴訟により額を確定することになる（借地借家法第３２条）（事例２参照）。

ただし、当事者間の信頼関係を基礎とする賃貸借契約においては、一方的に賃料の増減額を請求するのではなく、まずは当事者間で協議をすることが基本的なルールと考えられることから、標準契約書では、借地借家法に定める賃料増減額請求権行使の要件のひとつに該当する場合に、当事者間で協議のうえ賃料の改定ができることとしている（第３項）。なお、判例は、土地の賃料（地代）に関して、契約書中に賃料改定につき協議を要するとする定めがあっても、借地借家法の地代等増減請求権の規定の適用を排除するものではないとしており（最高裁昭和４１年１１月２２日判決）、これは建物賃貸借においても先例と考えられることから、協議が不調に終わったり、そもそも一方が協議に応じないようなときは、借地借家法の賃料増減請求権の行使も可能である。

（関連事例）

事例２　賃貸人から賃借人に対し、一方的に賃料を２倍以上に値上げするとの通知がなされたが、賃借人はこれに応じて増額後の賃料を支払わなければ、賃貸借契約は解除されてしまうか。当該通知をした賃貸人が、新たに賃貸建物の所有権を取得して賃貸人の地位を承継した者である場合はどうか。

賃貸人の通知が借地借家法に基づく賃料増額請求権の行為に該当する場合には、増額後の金額が賃料となるが（賃料増減請求権は形成権である）、賃料の増額について協議が調わないときは、増額を正当とする裁判が確定するまでの間は、賃借人は、相当と認める額（基本的には従前の賃料額と同等の額）を支払えば足り、当該額を支払っていれば債務不履行とはならない（ただし、裁判が確定し、支払っていた賃料額が確定した額よりも不足していた場合には、不足額に年１割の割合による支払期後の利息を付して支払わなければならない。以上借地借家法第３２条第２項）。

したがって、賃借人は、すみやかに異議を述べ、従前と同額の賃料を支払っていれば、それ以外に債務不履行と評価される事由がない限り、賃貸人から賃貸借契約を解除されることはない。

また、賃貸建物の所有権が譲渡され、新所有者が賃貸人の地位を承継した場合は、賃貸借の契約内容も、賃料の取決めを含め、そのまま引き継がれるのであって、「オーナーが変わったから」などの理由で当然に賃料の増額が認められることにはならない。借地借家法が定める賃料増減請求権は、建物の借賃が、①土地若しくは建物に対する租税その他の負担の増減により、②土地若しくは建物の価格の上昇又は低下その他の経済事情の変動により、③近傍同種の建物の借賃と比較して、不相当となったときに行使することができるとされている（借地借家法第３２条第１項）。

４　敷金（第６条関係）

（１）「敷金」と「その他一時金」との扱いの相違

住宅の賃貸借契約を結ぶに当たっては、敷金やその他一時金を賃借人が賃貸人に支払うことが多いとされている。標準契約書では、このうち、全国的に行われている取扱であり、その性質も明瞭（債務の担保）である「敷金」のみを規定している（第６条）。

それに対し、礼金、権利金等の「その他一時金」は、地域的な慣習であり、その内容も様々であることから、頭書欄では別欄とし、かつ、第１９条の特約条項で対応することとしている。

（２）敷金で担保される賃借人の債務（第１項）

敷金は、賃貸借契約から生じる債務の担保として、賃借人から賃貸人に交付される金銭である（第１項）。

民法は、敷金を、「賃料債務その他の賃貸借に基づいて生ずる賃借人の賃貸人に対する金銭の給付を目的とする債務を担保する目的」で交付される金銭としており（民法第６２２条の２第１項）、具体的には、賃料や共益費、賃借人が負担すべき修繕費や原状回復費用、賃借人の債務不履行に伴う損害賠償などが被担保債権として想定される。

（３）契約期間中の相殺の取扱い（第２項）

民法は、契約期間中の敷金と賃借人の債務の相殺について、賃貸人からの相殺は可能であるが、賃借人からの相殺はできないものとしている（民法第６２２条の２第２項）。標準契約書では、第２項でこの点を確認的に規定している。

（４）敷金の返還（第３項）

標準契約書では、賃貸人は敷金につき、賃貸物件の明渡しがあったときに、その時点で賃貸借契約から生じた債務が未履行であるときはその債務を差し引いた残額を賃借人に返還するものとしている（第３項）。

なお、民法は、このほか、賃借人が適法に賃借権を譲り渡したときにも敷金を返還するものとしている（民法第６２２条の２第１項第２号）。賃借人が賃貸人の承諾を得て賃借権を第三者に譲渡した場合には、賃貸人は、これまでの賃借人に対し敷金を（未履行債務を差し引き）返還し、譲渡先の新たな賃借人から改めて敷金の交付を受けることが必要となる。

（５）特約をする場合の方法

その他一時金の授受の特約については、契約書に一義的かつ具体的な記載があり、金額が高額すぎないといった要件を満たせば消費者契約法上無効ではないとした更新料特約や敷引特約の有効性に係る一連の最高裁の判断が参考となる。

標準契約書では、当該特約を結ぶ場合には、まずは、第１９条の特約条項の欄に、「乙は、頭書（3）中の「その他一時金」欄記載の○○（賃料以外の一時金の名称）金××円を甲に支払うものとする。」と定め、賃貸人と賃借人とが合意したことを示すため、両者が押印する。そして、頭書部分の「その他一時金」の欄に「○○（その他一時金の名称）と金額を具体的に記載することとしている。また、金額は、当該一

時金の趣旨に見合ったもので、月額賃料との比較や地域の相場などを踏まえ賃借人に誤解が生じないものとする必要がある。

【民法の条文】

（敷金）

第６２２条の２ 賃貸人は、敷金（いかなる名目によるかを問わず、賃料債務その他の賃貸借に基づいて生ずる賃借人の賃貸人に対する金銭の給付を目的とする債務を担保する目的で、賃借人が賃貸人に交付する金銭をいう。以下この条において同じ。）を受け取っている場合において、次に掲げるときは、賃借人に対し、その受け取った敷金の額から賃貸借に基づいて生じた賃借人の賃貸人に対する金銭の給付を目的とする債務の額を控除した残額を返還しなければならない。

一 賃貸借が終了し、かつ、賃貸物の返還を受けたとき。

二 賃借人が適法に賃借権を譲り渡したとき。

２ 賃貸人は、賃借人が賃貸借に基づいて生じた金銭の給付を目的とする債務を履行しないときは、敷金をその債務の弁済に充てることができる。この場合において、賃借人は、賃貸人に対し、敷金をその債務の弁済に充てることを請求することができない。

５　契約期間中の修繕（第９条関係）

（１）修繕の原則的な取扱の整理（第１項）

民法は、賃貸借の目的物に係る修繕を、賃借人の責めに帰すべき事由によって修繕が必要となった場合を除き、賃貸人の義務としている（民法第６０６条）。そこで標準契約書では、修繕の原因が賃借人の故意又は過失にある場合を除き、修繕は賃貸人が実施し、その費用を負担するという修繕の原則的取扱を確認的に規定している。

（２）修繕の実施と賃借人の拒否（第２項）

修繕の実施に当たっては、賃貸人や工事業者が賃貸物件内に立ち入る必要が生じたり、工事期間中賃借人の賃貸物件の使用に支障を来す可能性があることから、賃貸人は、修繕を行う場合は、あらかじめ賃借人に通知しなければならないものとしている。

また、民法は、賃貸人が賃貸物の保存に必要な行為（賃貸物件の現状を維持保全するうえで必要な行為）をしようとするときは、賃借人は、これを拒むことはできないものとしている（民法第６０６条第２項）。修繕は、建物全体や賃貸物件の維持保全に当たって必要不可欠な行為であることから、標準契約書でも、賃借人は、正当な理由がない限り、賃貸人が行おうとする修繕の実施を拒否できないものとしている（事例３参照）。

（３）賃借人が修繕を実施できる場合の手続ルールの明確化（第３項・４項）

民法は、賃貸人が必要な修繕等を相当な期間しない場合や急迫な事情がある場合には、賃借人が自ら修繕をすることができるものとしている（民法第６０７条の２）。しかし、仮に賃借人が自己の判断のみで、結果として修繕として認められる範囲や程度、必要性を超えて工事を実施した場合には、紛争となりかねない（事例４参照）。したがって標準契約書では、賃借人が要修繕箇所を発見したときは賃貸人に通知し、修繕の必要性等について協議するといった手続きルールを明文化し、当該手続きを経たにもかかわらず賃貸人が正当な理由なく修繕を実施しないときにはじめて、賃借人が修繕を実施し、賃貸人に費用を請求できるものとして、当該紛争の防止を図っている。

（４）賃借人が自らの費用負担で実施できる小修繕の取扱に係る規定の整理（第５項）

修繕の中には、安価な費用で実施でき、建物の損傷を招くなどの不利益を賃貸人にもたらすものではなく、賃借人にとっても賃貸人の修繕の実施を待っていてはかえって不都合が生じるようなものもあると想定されることから、標準契約書では、別表第４記載の小修繕については賃借人が実施できるとしている。当該修繕は、上記（１）の原則的取扱に即し賃貸人に請求してもよいが（この場合の費用負担者は賃貸人）、それに代えて賃借人が修繕してもよいことになる（この場合の費用負担者は賃借人）。なお、この規定に基づき賃借人が修繕をする場合には、賃貸人に通知することを要しない。

【民法の条文】

（賃貸人による修繕等）
第６０６条 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。ただし、賃

借人の責めに帰すべき事由によってその修繕が必要となったときは、この限りでない。
２　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。
（賃借人による修繕）
第６０７条の２　賃借物の修繕が必要である場合において、次に掲げるときは、賃借人は、その修繕をすることができる。
一 賃借人が賃貸人に修繕が必要である旨を通知し、又は賃貸人がその旨を知ったにもかかわらず、賃貸人が相当の期間内に必要な修繕をしないとき。
二 急迫の事情があるとき。

（関連事例）

事例３　賃貸人が修繕工事を実施するため居室内への立入りを求めているが、賃借人がこれを拒否し続けている場合、賃貸借契約を解除することができるか。

賃貸借契約において、賃貸人は、賃貸物を賃借人が目的に従って使用収益できるようにする義務を負う一方で、賃借人は、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、これを拒むことができない。賃借人が正当な理由なく修繕工事に協力しない場合には、その程度によっては、賃貸借契約を解除することも可能と考えられる。

裁判例でも、賃貸物件の漏水事故において、賃借人に排水管の入替工事実施のために物件内への立入の協力を求めたところ、賃借人から立入りを認めるに当たって様々な条件が提示されたことから、賃貸人が当該条件の受け入れを拒否して賃貸借契約の解除等を求めた事案において、賃借人が提示した条件には合理的な範囲を超えた要求と言わざるを得ないものがあり、賃貸人の保存行為への協力義務違反に当たるとして、賃貸借契約の解除を認めている（東京地裁平成３０年４月５日判決）。

事例４ 賃貸物件において、専用部分内の備え付けの空調設備が賃借人の故意過失によらずに故障した場合、賃借人から最新の機器に取り替えて欲しいとの要請があった場合、賃貸人はどのように対応すべきか。

修繕義務は、物件や設備等の破損等により賃貸物件がその時点において本来有すべき価値を下回ったときに、本来あるべき価値まで戻すために行うものである。したがって、空調設備の修理は賃貸人の修繕義務の内容となるが、最新機種への交換は特段の事情（契約時点で将来設備機器の機能の向上等を約するなど）がない限り賃貸人の義務ではなく、物件の競争力の維持向上などの観点から賃貸人の任意の判断によることになる。

６　債務不履行解除（第１０条関係）

契約の相手方に契約違反・債務不履行があったとして賃貸借契約を解除する場合には、通常は、民法の規定等に従い、次の４つの要件が必要とされる。

① 解除事由の存在
　契約書に規定されている解除事由が存在するか、法令上一方当事者が負っている義務に違反する行為が存在すること（事例５・６参照）。

② 信頼関係破壊
　①により当事者間の信頼関係が破壊されたと評価できること。

③ 催告
　①②の状況を解消するよう催告をすること。

④ 解除通知
　解除の意思を相手方に到達せしめること。

このうち、③の要件をあらかじめ削除し、①②があれば直ちに④の手続きを採ることができるとする特約を、「催告を要すること無く解除できる旨の特約」という趣旨で、「無催告解除特約」と言う。

履行遅滞に関し無催告解除の規定がなかった従前の民法のもとで、裁判所は、個々の事案に応じ、一定の要件を満たした場合には催告なく解除をすることは可能であるとし、その点をあらかじめ定めておく無催告解除特約も可能であるとしていた。これは、改正後の民法のもとでも同様であるが、あくまでも裁判所は、このような特約を、信頼関係の破壊の程度が大きく、催告しても何ら意味をなさないような特段の事情がある場合に適用範囲を限定して有効としている点に注意しなければならない。

したがって、標準契約書では、反社会的勢力排除のための解除については、暴力団排除条例の中に努力規定ではあるがその根拠が存在していることなどから、無催告解除特約の有効性を支える高度の信頼関係破壊につき客観的な評価を得たものとして、第３項・第４項で無催告解除としている。しかし、それ以外については、無催告解除が可能であると明確に言えるような客観的な評価があるとは言い難いことから、解除事由に応じて、第１項・第２項の規定に従い催告の上解除できることとしている。

なお、現行民法では、債務者がその債務の一部の履行を拒絶する意思を明確に表示したときなどでは無催告解除を認める旨の規定が設けられており（民法第５４２条）、標準契約書を使用する場合でも、当該民法の規定に基づく取り扱いは否定されない。

【民法の条文】

（催告によらない解除）
第５４２条 次に掲げる場合には、債権者は、前条の催告をすることなく、直ちに契約の解除をすることができる。
一 債務の全部の履行が不能であるとき。
二 債務者がその債務の全部の履行を拒絶する意思を明確に表示したとき。
三 債務の一部の履行が不能である場合又は債務者がその債務の一部の履行を拒絶する意思を明確に表示した場合において、残存する部分のみでは契約をした目的を達することができないとき。
四　契約の性質又は当事者の意思表示により、特定の日時又は一定の期間内に履行をしなければ契約をした目的を達することができない場合において、債務者が履行をしな

いでその時期を経過したとき。
五　前各号に掲げる場合のほか、債務者がその債務の履行をせず、債権者が前条の催告をしても契約をした目的を達するのに足りる履行がされる見込みがないことが明らかであるとき。

（関連事例）

事例５　賃貸借契約書中に、賃借人に破産開始決定があったり、成年後見開始の審判がなされたときは、賃貸人は契約を解除することができるとする規定があった場合、当該規定に基づく解除は可能か。

「消費者が、後見開始、保佐開始又は補助開始の審判を受けたこと」のみを理由とする解除の規定については、消費者契約法により、無効とされる（消費者契約法第８条の３）。

また、「解散、破産、民事再生、会社整理、会社更生、競売、仮差押、仮処分及び強制執行の決定又は申立て」を理由とする解除の規定についても、裁判例は、これらの事由は一般的には賃借人の経済的破綻を徴表するものではあるが、賃料債務の不履行の有無や程度は個別事案によって異なるものであり、これらの事由が発生したという一事をもって直ちに賃借人の義務違反があり、信頼関係が破壊されていると評価するのは相当ではなく、賃借人に実際に賃料滞納があればそれをもとに解除できるのであるから、消費者契約法１０条に該当し無効であるとしている（大阪高裁平成２５年１０月１７日判決）。

したがって、事例のケースのような規定は、消費者契約法が適用される個人が賃借人となる住宅賃貸借契約では無効となり、当該解除は否定されることになる。

事例６　賃借人が、賃貸借契約書の条文の規定には直接抵触しないが、契約時に交付された「入居のしおり」に記載している共用部分や設備の利用方法に違反している場合、賃貸借契約を解除することができるか。

契約条項に直接抵触するのではなく、賃貸人側で作成した入居のしおり等の記載に違反しているだけでは、ただちに契約違反行為ということはできない。

しかし、事例のような共用部分の使用等に係る入居のしおり記載事項は、一般的には共同住宅における賃借人の善管注意義務の内容をなすものであり、その違反行為は、同義務違反と評価され、契約書上に解除事由として具体的に規定されていなくても、解除要件に該当することになる。

ただし賃貸借契約の解除には信頼関係の破壊が求められるので、当該行為に対する書面等での注意や警告、今後当該行為をしない旨の確約書などの有無も考慮して、解除の可否が検討されることになる。

７　物件の滅失等があった場合の取扱い（第１２条・第１３条）

（１）一部滅失等が生じた際の賃料減額の際の手続ルール（第１２条第１項）

民法は、物件の一部が滅失その他の事由により使用及び収益をすることができなくなったときは、使用収益できなくなった部分の割合に応じて、賃料は減額されるものとしている（民法第６１１条第１項）。標準契約書では、この民法の内容を確認的に規定するとともに、いずれかの当事者が一方的に減額の可否や程度等を主張して紛争となることを防止するため、物件の一部滅失等があったときは、賃貸人及び賃借人は、減額の程度、期間その他必要な事項について協議するものとする手続きルールを明文化している。

（２）一部滅失等の場合の賃借人からの解除（第１２条第２項）

民法は、一部滅失等によって残存部分のみでは使用収益の目的を達することができないときは、賃借人が契約を解除できるものとしている（民法第６１１条第２項）。標準契約書では、この民法の内容を確認的に規定している。

（３）全部滅失等の場合の契約の終了（第１３条）

民法は、賃借物が全部滅失等した場合には、賃貸借はこれによって終了するとしている（民法第６１６条の２）。標準契約書では、この民法の内容を確認的に規定している。

【民法の条文】

（賃借物の一部滅失等による賃料の減額等）

第６１１条 賃借物の一部が滅失その他の事由により使用及び収益をすることができなくなった場合において、それが賃借人の責めに帰することができない事由によるものであるときは、賃料は、その使用及び収益をすることができなくなった部分の割合に応じて、減額される。

２ 賃借物の一部が滅失その他の事由により使用及び収益をすることができなくなった場合において、残存する部分のみでは賃借人が賃借をした目的を達することができないときは、賃借人は、契約の解除をすることができる。

（賃借物の全部滅失等による賃貸借の終了）

第６１６条の２　賃借物の全部が滅失その他の事由により使用及び収益をすることができなくなった場合には、賃貸借は、これによって終了する。

８　原状回復（第１５条関係）

標準契約書では、ガイドラインの内容を参考に、原状回復に係る取扱を以下のとおり規定している。

①　原状回復の原則（特約がない場合の対応）につき確認（第１項）

原状回復の原則的な取扱（通常損耗を超える損耗等の補修費用が賃借人の負担）を第１項で確認的に規定している。また、民法では、自然災害等の賃借人の責めに帰することのできない事由により生じたものは、原状回復の対象とはならないとしていることから、第１項但書でその旨を確認的に規定している。

②　原状回復の取扱に係る情報・認識の共有（別表第５Ⅰ）

原状回復に係る取扱につき、賃貸人・賃借人が契約時に認識を共有できるよう、ガイドライン（再改訂版）で示された様式を参考に、原状回復の原則的な取扱い、賃借人が負担すべき場合の費用の目安などが一覧できる別表第５を設けている。

③　特約の取扱い（別表第５Ⅱ）

ガイドラインでは、通常損耗分の補修費用を賃借人の負担とする特約自体は可能であるが、これは、賃借人に法律上、社会通念上の義務とは別個の新たな義務を課すことになるため、次の要件が必要であるとしている。

【賃借人に特別の負担を課す特約の要件】
ア　特約の必要性があり、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
イ　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
ウ　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

標準契約書も、原状回復に係る特約は、上記要件をふまえた上で可能であるとしているが、原状回復に係る特約は、第１９条の特約条項中に記載するのではなく、原状回復の原則的な取扱や、上記特約の有効性に係る基準を踏まえたものであることが契約書上も明瞭になるよう、別表第５の中で記載することとしている。

④　明渡し時の協議（第２項）

原状回復は、契約時に定めた基準・条件（別表第５Ⅰ・Ⅱに記載）に基づくことになるが、実際に明渡し時に原状回復に係る賃借人の負担を確定するに当たっては、損耗等が賃貸人・賃借人のいずれの負担部分に該当するのかなどの「基準・条件への当てはめ」などが必要となる。

そこで、標準契約書では、明渡し時に、契約時に別表第５に記載した基準・条件に基づき、実際の原状回復の内容や方法を協議することとしている。

【民法の条文】

（賃借人の原状回復義務）
第６２１条　賃借人は、賃借物を受け取った後にこれに生じた損傷（通常の使用及び収益によって生じた賃借物の損耗及び毀損並びに賃借物の経年変化を除く。以下この条において同じ。）がある場合において、賃貸借が終了したときは、その損傷を原状に復する義務を負う。ただし、その損傷が賃借人の責めに帰することができない事由によるものであるときは、この限りでない。

９－１　連帯保証（連帯保証人型第１７条関係）

（１）賃貸借契約が更新された場合の連帯保証人の責任（第１項）

判例は、普通建物賃貸借が更新された場合、当該契約に係る連帯保証人は、特段の事由がない限り、更新後も連帯保証人としての責任を負うとしていることから、標準契約書（連帯保証人型）でもその旨規定している（第１項）。

（２）極度額の取扱（第２項・第３項）

民法は、根保証につき個人が保証人となる場合は、極度額を限度として履行責任を負い、極度額を定めなければ個人根保証契約は無効となるとしている（民法４６５条の２）。賃貸借契約における保証は根保証であることから、個人が連帯保証人となる場合には、極度額を定めなければならない。そこで、標準契約書（連帯保証人型）では、頭書欄及び記名押印欄に極度額の記載欄が設けるとともに、連帯保証人の負担は極度額を限度とすること（第２項）、元本の確定事由（民法第４６５条の４）のうち裁判所が直接関与しない賃借人又は連帯保証人の死亡のときに連帯保証人が負担する債務の元本が確定すること（第３項）を、確認的に規定している。

（３）情報提供（第４項）

民法は、保証人から請求があったときは、保証人に対し、遅滞なく、主たる債務の元本及び主たる債務に関する利息、違約金、損害賠償その他その債務に従たる全てのものについての不履行の有無並びにこれらの残額及びそのうち弁済期が到来しているものの額に関する情報を提供しなければならないとしている（民法第４５８条の２）。そこで、標準契約書（連帯保証人型）では、連帯保証人から情報提供依頼があったときは賃貸人が遅滞なく情報提供しなければならないことを、確認的に規定している（第４項）。

【民法の条文】

（個人根保証契約の保証人の責任等）

第４６５条の２　一定の範囲に属する不特定の債務を主たる債務とする保証契約（以下「根保証契約」という。）であって保証人が法人でないもの（以下「個人根保証契約」という。）の保証人は、主たる債務の元本、主たる債務に関する利息、違約金、損害賠償その他その債務に従たる全てのもの及びその保証債務について約定された違約金又は損害賠償の額について、その全部に係る極度額を限度として、その履行をする責任を負う。

２　個人根保証契約は、前項に規定する極度額を定めなければ、その効力を生じない。

（個人根保証契約の元本の確定事由）

第４６５条の4　次に掲げる場合には、個人根保証契約における主たる債務の元本は、確定する。ただし、第一号に掲げる場合にあっては、強制執行又は担保権の実行の手続の開始があったときに限る。

一　債権者が、保証人の財産について、金銭の支払を目的とする債権についての強制執行又は担保権の実行を申し立てたとき

二　保証人が破産手続開始の決定を受けたとき

三　主たる債務者又は保証人が死亡したとき

（主たる債務の履行状況に関する情報の提供義務）
第４５８条の２　保証人が主たる債務者の委託を受けて保証をした場合において、保証人の請求があったときは、債権者は、保証人に対し、遅滞なく、主たる債務の元本及び主たる債務に関する利息、違約金、損害賠償その他その債務に従たる全てのものについての不履行の有無並びにこれらの残額及びそのうち弁済期が到来しているものの額に関する情報を提供しなければならない。

９－２　家賃債務保証業者の提供する保証（家賃債務保証業者型第１７条）

住宅賃貸借で家賃債務保証業者を活用する場合、通常は、家賃債務保証業者は、賃貸人との間で保証契約を、賃借人との間では保証委託契約を、それぞれ結ぶことになり、これらの契約の中で、具体的な保証内容が定められることになる。

そこで標準契約書（家賃債務保証業者型）では、家賃債務保証業者が提供する保証の内容そのものは規定せず、賃貸人・賃借人が、それぞれ賃貸借契約と同時に、頭書（６）記載の家賃債務保証業者の保証を利用するための手続をとることを規定している。

（関連事例）

事例７　「家賃債務保証業者は、①賃借人が賃料を３カ月滞納した場合には催告なく賃貸借契約を解除できる。②賃借人が所在等不明となった場合には賃借人が物件を明け渡したものとみなすことができる。」とする保証委託契約等があったとき、家賃債務保証業者は、当該条項にしたがって賃貸借契約の解除等をすることが可能か。

判例は、①②と同趣旨の条項のいずれについても、消費者契約法１０条に該当するものとしている（最高裁令和４年１２月１２日判決）。したがって、設問の条項は無効であり、少なくとも具体的な解除権限等を賃貸人から有効に授権されていないにもかかわらず、当該契約書の規定に基づき、家賃債務保証業者が賃貸借契約の解除等をすることはできない。

※上記最高裁判決は、適格消費者団体が、事例７に記載する①②と同趣旨の条項が含まれる契約の申込み等の差し止めを求めた事案における判決である。これらの条項が消費者契約法１０条に該当するとした理由として、最高裁は、①については、賃貸借契約の当事者でもない家賃債務保証業者がその一存で何らの限定なく賃貸借契約を催告なく解除できるとするものであること、②については、賃借人は、賃借物件に対する使用収益権が消滅していないのに、賃貸借契約の当事者でもない家賃債務保証業者の一存で使用収益権が制限され、明渡義務を負っていないにもかかわらず、法律に定める手続によることなく賃貸人による明渡請求権が実現されたのと同様の状態に置かれることを、それぞれ指摘している。

１０　特約条項（第１９条関係）

（１）特約事項の定め方

標準契約書は、全国を適用範囲とし、民間賃貸住宅の賃貸借契約書の雛形としての性格を有することから、条文としての最大公約数的な事項を、第１８条までに定めているところである。

ところで、住宅賃貸借の契約事項の中には地域の慣行が大きなウェイトを占めるものがある。また、契約書上必要不可欠な記載事項ではないが、特に当事者間で決めておいた方が望ましいと考える事項もある。

これらについては、契約自由の原則により、借地借家法等の強行法現や公序良俗に反しない限りは当事者間の合意で契約内容を自由に定めることができることから、標準契約書では、第１９条を特約条項として、特約を別途定めることができるようにしている。特約を定める場合は、第１９条の下の空欄に、記載要領中の特約条項記載例も参考にしながら特約条項を記載し、そこに、特約締結についての当事者の意思を明確にし、明確に合意されたことを証拠として残すため、両当事者が押印することを求めている（作成に当たっての注意点第１９条関係)。

（２）死後事務委任契約を締結する場合の取扱い

残置物モデル契約条項では、死後事務委任契約を前提とした賃貸借契約を締結する際には、賃貸借契約書に以下の条項を追記等するものとしている。

①賃貸借契約期間中に事務委任契約が終了した場合の措置

・賃貸借契約の期間中に事務委任契約が終了した場合，賃借人は，速やかに同内容の契約を新たに締結するよう努めなければならないこと。

・事務委任契約等が終了した場合及び新たに締結した場合、賃借人は、賃貸人に対し、その旨通知しなければならないこと。

②賃貸人の通知義務

・賃貸人が賃借人の死亡を知ったときは、解除事務受任者に対し、速やかにその旨通知しなければならないこと。

・賃貸借契約が終了したときは、賃貸人は残置物事務受任者に対し、速やかにその旨通知しなければならないこと。

標準契約書では、作成に当たっての注意点において、「借主の死亡時における本賃貸借契約の解除や居室内の残置物処理を内容とする死後事務委任契約を締結する場合、これに関連する条項」を特約項目の例として挙げるとともに（作成に当たっての注意点第１９条関係)、国土交通省のＨＰにおいて、「死後事務委任契約を前提とした賃貸借契約を締結する場合の記載例」を掲載しているところである。