

# 法相 律談

●弁護士（元検事）  
愛知学院大学法科大学院特任教授  
國田 武二郎（堀松出身）

東京地検、横浜地検、名古屋地検、岡山地検、福井地検等で捜査・公判検事として財政・経済事犯、公安・労働事犯、選挙事犯、暴力事犯、風紀・麻薬事犯、外国人犯罪、少年犯罪、交通事犯等数多くの事件を担当。また、高等検察庁検事として、若手検事の指導育成にも当たる。平成15年4月、20年の検事生活を終え、愛知県弁護士会に弁護士登録。あすなろ法律事務所という名称で法律事務所を開設し、弁護士として活動。弁護士会では、刑事弁護委員会、民事暴力対策委員会、被害者対策委員会、業務対策委員会に所属。

平成18年4月から愛知学院法科大学院特任教授に就任。その他愛知県警察学校などで講師

## 借地・借家を巡る諸問題(その3)

### 第3 契約を結ぶときに注意するポイントについて

**Q1: 建物の賃貸借契約では、どこに注意すればよいですか。**

**A:** 建物の用途の違いによって次のような点に注意すべきでしょう。

#### ① 貸家（一戸建て住宅）の場合

この場合、比較的家主の目が届きにくいことが多いので、家主が知らないうちに建物の改装などが行なわれたり、居住者がいつの間にか変わっていたということなどでトラブルが発生することがあります。契約書には必ず、建物の改装・造作などについては事前に家主の承諾がなければできない旨、また、第三者への転貸などを禁じる旨を明確に定めておくべきでしょう。また、敷地に余裕がある場合に、その利用方法が問題になることもあります。また、庭などを勝手に作り替えたり、小屋などを建てたりしてトラブルなることがありますから、敷地の利用について、原状を変更する場合は事前に家主の承諾を要する旨を定めておくほうがよいでしょう。

#### ② アパート、マンションなどの場合

アパート、マンションなどの場合は、共用部分の利用方法、他の賃貸人への迷惑行為などが問題になります。犬猫などペットの飼育を禁止する場合は、そのことを契約書に明記すべきです。さらに、限度を超え

たピアノ、ステレオなどによる騒音も大きなトラブルの原因になることがありますから、これらを含めて他の賃貸人や近隣の迷惑になる行為をしてはならない、という旨を契約書に明記しておくべきです。

また、共用道路などに物を置かないこと、防水工事のなされていない箇所に水を流さないことなども契約書に明記しておくほうがよいでしょう。このように細部にわたる注意点が多数ありますから、これを契約書の本文に入れずに、別紙で「使用細則」などとして定めておくのも一つの方法です。

#### ③ 下宿の場合

下宿の場合は、家主と賃貸人が一つの建物の中で生活することになりますから、お互いに不愉快な思いをすることなく生活できるようにすることが大切です。家屋の構造にもよりますが、契約書の作成に当たっては、迷惑行為の禁止、門限を設定するか否かなどに留意する必要があります。

#### ④ 貸事務所の場合

貸事務所が、店舗や住居に転用されてトラブルになることがあります。したがって、事務所以外の用途に用いてはならない旨を契約書に明記すべきです。貸事務所の場合は、建物全体の管理上、使用時間を制限することがあります。その必要がある場合は、あらかじめ契約書に明記しておかなければなりません。

### ⑤店舗の場合

まず、用途が店舗であること、その店舗の種類を明記しておく必要があります。店舗の場合は、たくさんのお客様やさまざまな取引先が頻繁に出入りしますので、そのことを念頭に置いて契約書を作る必要があります。店舗の種類などに応じて、他の店舗や居住者などに迷惑が及ばないように、一定の迷惑行為を禁止することを記載するとともに、営業時間や使用時間を制限するときは、その旨も明記しておく必要があります。また、賃借権や店舗内の造作の譲渡を認めるか否かも重要ですから、いずれであるかを契約書に明確に書いておくべきです。

### ⑥社宅の場合

問題になるのは、社宅居住の従業員が退職し、または解雇されたときの明渡しの時期です。どちらの場合も、ただちに明け渡すのは困難なことが多いですから、明渡しについて一定の猶予期間を定めておくべきでしょう。社宅については、必ずしも従業員と契約書を交わす必要はなく、「社宅入居規定」などの社内規則を定め、これを入居者に周知させておけばよいでしょう。

## Q2: 定期建物賃貸借（定期借家）とは、どのような賃貸借ですか。

A: 平成12年3月1日からは、一般的な建物賃貸借契約の他に賃貸借契約期間の終了と同時に賃貸借人から建物を必ず明け渡してもらうことができる「定期建物賃貸借（定期借家）」という制度ができました。この定期借家契約を結ぶ際には、契約時に「定期借家契約であること」がわかる書面を賃

借人に提示し、「公正証書による等」書面でないければなりません。こうすることで、家主は契約期間満了時には、建物を明け渡してもらうことができるのです。一般的な建物賃貸借契約書との違いですが、契約書の条文中に、「定期建物賃貸借（定期借家）契約」であるということが明示されますから、契約書を見るだけで従来通りの「建物賃貸借契約」でないことがわかります。なお、定期建物賃貸借（定期借家）契約には、その他にも一般的な建物賃貸借契約と異なる点がありますが、別の機会に詳しく述べたいと思います。

## Q3: 一般の建物の賃貸借契約では、どんな「特約事項」の記載が問題となりますか。

①「期限がきたら必ず明け渡す」という特約  
賃貸借契約書に、「賃貸借期間終了と同時に、借主は貸主に本物件を完全に明け渡す」、あるいは「年後に必ず明け渡す」などという特約条項が記載されることがありますが、借地借家法は、家主が更新を拒絶したり解約を申し入れたりするには、正当な理由（例えば、借主の賃料不払い、用法違反等）がなければならず、これに反する特約で賃借人に不利なものは無効としています。したがって、一般的にはこの特約は無効です。ただし、「定期建物賃貸借（定期借家）契約」を結んだ賃借人は、期間満了より契約更新をせずに建物を明け渡さなければなりませんから、この特約は関係ありません。

②「立退料等は一切請求しない」という特約  
「借主は立退料またはこれに類する請求は

一切しない」などという特約が、普通の賃貸借契約書に書かれていることが多いようですが、これは書いても法律的な効果はありません。家主による更新拒絶や解約申入れには正当理由が必要ですから、正当理由が不十分な場合は、この特約があったとしても、賃借人に立退料を支払って、正当理由を補完せざるをえなくなります。実際、この特約があるにもかかわらず、家主が明渡しを求めたら賃借人から賃借人から立退料を要求されたというケースはしばしば見受けられます。

③「借主が契約に違反したときは何ら催告せずに契約を解除できる」という特約

これは、無催告解除の特約といわれるものです。法は、「債務不履行がある場合は履行を催告して相当期間内に履行されないときは契約を解除できる」旨を定めていますが、この原則を排除したのがこの特約で有効ですが、この特約があったとしても、「賃借人の契約違反が相互の信頼関係を破壊する程度に至らなければ契約を解除できない」という考えもあるので留意が必要です。

④「更新料を支払う」という特約

「契約を更新する場合は、賃借人は更新料として賃料の1ヶ月分を支払う」などという特約をつけることがあります。しかし、賃借人は、契約の更新に際して更新料を支払う義務があるわけではなく、あくまで、家主と合意した場合に初めてその支払義務が生じます。高額な更新料を支払わせるような特約は、賃借人に不利ですから無効となる可能性があります。