

「オフィスビル標準賃貸借契約書」を改訂

定期建物版と普通賃貸借版を一冊に

オフィスビル標準賃貸借契約書は、昭和42年にビル賃貸借契約に関する考え方の指針として取りまとめられて以来、その版を改めており、近年では、平成25年に「普通賃貸借契約版」、平成27年に「定期建物賃貸借契約版」を出版してきました。

今般は、令和2年4月に施行されます改正民法（以下「法」）の内容を反映するとともに、これまで分冊となっていた「普通賃貸借契約版」と「定期建物賃貸借契約版」を一冊にまとめ、かつ判決例を最新のものに入れ替え、充実を図りました。内容としては、①標準契約書のひな型、②標準契約書の逐条解説、③判例及び判例解説という構成となっております。今般、改訂にあたって検討したもののうち主要な内容のみ以下ご紹介いたします。

①敷金：今回の民法改正で、譲渡制限特約に違反した譲渡でも、債権譲渡は原則的に有効であると明記されましたが、債務者には、譲渡制限の意思表示がされている場合、一定の条件において債権の譲渡人への弁済をもって債務を消滅させる等一定の対抗手段が認められました（法第466条第2項・第3項他）。

標準契約書第8条第7項（普通借：第8条第8項）では、従来から債権譲渡制限の意思表示をする旨明記されており、改正民法においてもこの条項があれば、仮に敷金に関する債権を賃借人が第三者に譲渡したとしても、賃貸人としては上記対抗手段をとることができうため、従来の条文を維持しています。

（敷金）

第8条 敷金の額は、契約要項記載のとおりとし、乙は、契約締結と同時に、甲に預託するものとする。

（中略）

7 乙は、敷金に関する債権を第三者に譲渡し、又は債務の担保に供してはならない。

②修繕：今回の民法改正では、修繕に関して、次のように定めています（法第606条）。「賃貸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。①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、②急迫の事情があるとき」

しかしながら、修繕が必要とされる傷・故障の程度、対応の迅速性、「急迫な事情」等については、合理的な基準や明確な定義があるわけではなく、賃貸人と賃借人との間で合意に至らないケースもあると想定されるため、標準契約書第18条では、改正民法通りの賃借人の修繕権を認めることには慎重であるという立場をとっており、従来の条文を維持し、賃貸人が修繕についての意思決定をするという内容を維持しています。

（修繕）

第18条 本物件の維持保全に必要な修繕箇所が生じたときは、乙は速やかにその旨を甲に通知しなければならない。

2 前項の通知により甲が必要と認めた修繕については、甲がその費用を負担して実施するものとする。ただし、乙の責に帰すべき事由により必要となった修繕若しくは乙所有の諸造作、設備等（リースによる場合も含む。以下同じ。）に対する修繕は、乙が費用を負担するものとする。

③明渡し：改正民法では、原状回復の範囲が明確化され、「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、この限りではない」と定められました（法第621条）。この通り改正民法では、自然損耗は原状回復対象外とされていますので、自然損耗分も原状回復対象とするためには、その旨詳細

に取り決めた特約を定める必要があります。

標準契約書第18条第1項で、賃借人に対し、原状回復確認書などに基づき、引き渡し当初の状態に復することを求め、更に工事区分表にて、賃借人が復すべき原状について詳細まで合意しておくことを想定しています。

（明渡し）

第24条 賃貸借期間の満了、解約、解除その他の事由により、本契約が終了したときは、乙は、次の各号の定めるところにより、本物件を明渡すものとする。

一 乙は、乙の費用により新設又は付加した諸造作、設備等及び乙所有の備品等を乙の費用負担により撤去するとともに、乙による本物件の変更箇所及び汚損、損傷箇所を修復し、壁・天井・床仕上材の塗装、貼替を行った上で本物件を別紙原状確認書に基づき引渡当初の原状に復して甲に明渡す。ただし、本契約の終了日前に、原状回復の方法に関し、甲乙間に合意がなされたときは、その合意に従う。

（後略）

④連帯保証人：改正民法では、連帯保証人の保護が強化され、連帯保証人が個人の場合、連帯保証の金額に極度額が設けられ、かつ賃貸人及び賃借人ともに連帯保証人への情報提供を行うことが求められるようになりました。また連帯保証人が法人の場合も、賃貸人から連帯保証人への情報提供が求められるようになりました。

まず極度額について、改正民法では、個人保証における根保証について、保証人が個人である場合には、極度額が（担保の上限となる額）を書面によって定めなければ保証契約の効力を生じないとされました（法第465条の2）。賃貸借における保証も根保証であることから、個人保証において、極度額の設定が求められています。

賃貸人については、保証人の請求があったときは、債権者（ここでは賃貸人）は主たる債務の元本及び主たる債務に関する利息、違約金、損害賠償その他の不履行の有無並びにこれらの残額等に関する情報を提供しなければ

ならないと定められました（法第458条の2）。

また賃借人に対しては、連帯保証を連帯保証人に委託する際に、自らの財産の状況等の情報を提供しなければならないとされ、賃借人が情報提供をしていない等の一定の要件を満たす場合には保証人は保証契約を取り消すことができることも規定されています（法第465条の10）。

民法の規定はほとんど任意規定（別途特約が有効）のもですが、上記連帯保証に関する取決めはいずれも強行規定であり、これに反する特約を締結することできないため、標準契約書に下記の通り（極度額について：第1項、賃貸人からの情報提供：第4項、賃借人からの情報提供：第5項）反映しました。

（連帯保証人）

第25条 連帯保証人は、賃貸借条件や内容に変動がある場合を含め、契約期間が満了して明渡しを終了するまでの間に継続的に生じる乙の甲に対し負担する賃貸借契約上の一切の債務につき、連帯保証の責を負うものとする。連帯保証人の保証の額の上限（極度額）は〇〇〇円とする。

（中略）

4 連帯保証人の請求があったときは、甲は連帯保証人に対し、遅滞なく、賃料及び共益費等の支払い状況や滞納金の額、損害賠償の額等、乙のすべての債務の額等に関する情報を提供しなければならない。

5 乙は、本契約の締結に先立ち、連帯保証人に対し、民法第465条の10第1項各号に規定する乙の財産状況等を提供したことを、甲に対し確約する。

⑤その他の改正：従来、定期建物賃貸借契約締結前の事前説明書面と重要事項説明書とは、それぞれ根拠法も異なることから別の書面が必要であると考えられてきましたが、国土交通省の通達（平成30年2月28日付『定期建物賃貸借に係る事前説明におけるITの活用等について』）において、所定の記載事項等が満たされれば、両者を兼ねることが可能とされました。