

不動産賃貸借契約 基礎知識

不動産賃貸借契約とは

事務所、マンション・アパート等の建物や駐車場などの土地を貸し借りする際に、貸主と借主間で締結する契約のことです。

●不動産

「民法第86条」では「土地及びその定着物は、不動産とする」と定義されています。定着物とは、土地の上に定着した物であり、建物、樹木、移動が困難な庭石などを指します。

賃貸借とは

「民法第601条」では「①当事者の一方（貸主）がある物の使用及び収益を相手方（借主）にさせることを約し、②相手方がこれに対してその賃料を支払うこと及び③引渡しを受けた物を契約が終了したときに返還することを約することによって、その効力を生ずる。」と定義されています。

賃貸借契約のポイントは、①ある物を相手方に貸し出すこと、②相手方はある物を借り受ける対価を支払うこと、③借り受けた物は期間満了後返還すること、の3点であり、どれか1つでもかけてしまうと、賃貸借契約として成立しません。

●ある物とは、不動産（土地や建物）に限らず、自動車や重機、その他管理機械などの動産（有形物）、無形物（ソフトウェアやデジタル商品など）のほか、金銭も賃貸借契約の対象となります。

不動産賃貸借契約のポイント

- ①貸借物件の指定（範囲）
- ②賃料（増額・減額に関する条項）
- ③契約期間（自動更新の有無）
- ④敷金・礼金・更新料やその他地域別慣習の諸費用（保証金など）のほか、共益費等の家賃以外の費用負担の有無
- ⑤使用目的・禁止事項
- ⑥解約条項の有無
- ⑦原状回復・明渡しに関する条項 **《最重要》**

●原状回復

賃貸物件の退去時に、入居中に入居者の故意や過失などによって建物に損害を与えた箇所を修復し、入居前の状況に戻すこと(経年劣化や通常の使用方法で生じた傷や汚れなどは、原則修復の対象とはなりません)をいいます。

実務上は、賃貸借契約の原状回復に関して、修繕分担表などで負担部分が具体的に定められていることが多いため、物件を借りる前に借主負担部分は全て把握・確認し、経年劣化や通常の使用方法で生じる汚れ等まで借主負担となっていないか注意し、貸主に一方的に有利な契約書の記載になっていないかを確認することが重要です。

貸主が負担すべき原状回復箇所一例

→家具の設置による床のへこみ、壁にポスターを貼る際に生じる画鋲の穴、日照などの自然現象により発生した、畳、クロスの変色等は、貸主負担となります。

借主が負担すべき原状回復箇所一例

→、借主が、窓や壁の結露を放置したことによるシミ・カビ、壁のヤニ汚れ、借主が清掃・手入れを怠った結果生じたコンロ周りや風呂場の汚れ等が借主負担となります。

原状回復に関するトラブル事例

原状回復に関するトラブル事例

営業所として事務所を借りた際に、内装工事を行い、数年後事務所を退去するにあたって、
原状回復工事費用として約300万円を請求された事案（+退去にあたり、更新料が発生する日の2週間後に解約の申し出をし、更新料（約33万円）を発生させてしまった事案）

●更新料

通常、物件を借りる際には契約期間を設定しますが、契約期間終了後もその物件に住み続けたい場合、契約の更新が必要になります。その際、月々の家賃とは別に貸主に支払う手数料のことを「更新料」と言います。

また、更新料は法律で支払いが義務付けられているわけではありません。

更新料が発生する物件は、主に関東圏に多く、関西圏では京都でも多いです。また、更新料は家賃0.5ヶ月～1ヶ月程度が相場となりますが、都心では家賃2ヶ月分を超える場合もあります。

<NGな点>

・貸主から原状回復工事費用として約300万円を請求された要因としては、原状回復の内容が契約書通りの内容になっていなかったこと（立会のうえ、実際の原状回復工事の内容を確認できなかったこと）

●実際の契約書の内容

退去時には、下記内容を借主の費用負担で行うものとする。

（原状回復内容）

造作物、備品の撤去処分／内装設備の撤去／室内のクリーニング／備品撤去／看板等の撤去、改修

・更新時期を把握せずに、事務所の退去等を実施したこと

＜その後の経過＞

- ・貸主側の請求金額について、複数回書面のやり取り（貸主側は弁護士にも依頼）を行ったうえで、最終的に、工事費用 150万円を敷金と相殺して支払うことで合意した
- 今回は運よく解決することができたものであるが、最悪の場合訴訟に発展する可能性もあったことから、原状回復対応には細心の注意が必要である

＜事前に対応すべきだったこと＞

- 長期的視野をもって事務所の契約先を選定すること
事務所を設置する際、賃料、契約費用（初期費用、改修工事費用）、解約費用（原状回復工事費用等）だけでなく、当該事務所の売上見込も含めて費用対効果の観点から検討すること
- 契約締結前に原状回復の内容を把握しておくこと
契約締結前にも、解約申出前にも原状回復の内容を確認し、概算で見積（費用を把握）した上で解約申出すること
- 実際の原状回復工事費用が契約書通りになっているか確認すること
 - ・賃料以外の費用負担についても把握しておくこと
→今回の更新料のほか、中途解約時の違約金の内容など、賃料以外の費用負担について整理し、更新時期や解約前予告日数を把握して、無駄な費用がかかるないようにすること

不動産賃貸借契約の内容に関するトラブル事例

不動産賃貸借契約の内容に関するトラブル事例

現状有姿で貸し出すことに貸主・借主ともに合意していた店舗の空調設備が契約時点から機能していなかったとして、借主が貸主に空調設備の新設費の一部550万円と賃料減額を求めた事案

●現状有姿…「取引する物件を今の物件の状態のまま（リフォームや補修等をせずに）」

＜NGな点＞

締結した不動産賃貸借契約書の内容に関して、当事者間に認識の齟齬があったこと

＜その後の経過＞

借主から調停申立（調停不成立）や訴訟提起（現在も係属中）を行われ、現在も解決していない

＜事前に対応すべきだったこと＞

当事者間に認識の齟齬が結果的に発生してしまったこと

●本件については、契約書上も「現状有姿で引き渡し、修繕費用は借主が負担すること」が定められており、本来であればトラブルとなるはずはなかったにもかかわらず、トラブルとなってしまった事例である。

結局、せっかく契約書に定めたとしても、文言の解釈の違いや説明・確認不足により、トラブルになってしまうのである。

そうはならないためにも、契約書の内容については相手方と細かく協議し、その内容を反映させるとともに、協議や打ち合わせの内容については記録として残しておくことが重要である。

契約書の内容以外の不動産賃貸借契約におけるトラブル事例

契約書の内容以外の不動産賃貸借契約におけるトラブル事例

借主は貸主の担当者に報告し、賃貸物件の使用者を借主側のグループ会社に変更したつもりが、当該変更に関して当事者間で不動産賃貸借契約の地位承継に関する書面を作成していなかつたことから、後に貸主から借主側に無断転貸により契約解除を主張された事例

●無断転貸

まず転貸とは、又貸しのことであり、他人から借りたものをさらに別の誰かに貸すことを言います。そして、元の貸し主に対して無断で行うことを無断転貸と呼びます。

賃貸借契約においては、貸主と借主との信頼関係が基礎とする契約となるものであり、貸主は借主を信頼して賃貸借しているにも関わらず、無断で別の誰かに転貸を行うことは、貸主の信頼に背く行為であり、法律上も契約解除を認められる程の重大な契約違反となります。

<NGな点>

不動産賃貸借契約の当事者という重要事項の変更に関して書面を作成しなかったこと

<その後の経過>

双方弁護士を立てて協議のうえ、最終的に借主の変更があったことを双方確認し、引き続き賃貸借関係を継続することに合意した

<事前に対応すべきだったこと>

●契約内容の重要な変更事項については必ず書面化すること

→ 書面がなかったことにより、無断転貸（賃貸借契約のなかで重大な契約違反の一つ）に該当する恐れがあり、契約解除が認められる可能性もあった

→ 仮に当事者間で書面を作成しないということになったとしても、経緯及び事実関係については必ず記録に残しておき、対外的にも主張できるようにしておくこと

不動産賃貸借契約への対策・注意事項（まとめ）

不動産賃貸借契約への対策・注意事項（まとめ）

契約書の内容は当事者意識をもって把握・確認すること

- 最も重要な「原状回復」の内容に限らず、更新料や違約金などの追加費用に関する内容についても把握しておくこと。
- 当事者意識を持って（自分が契約の当事者（借主）であると思って）、契約書の内容を確認すること（=お金は最終的に会社から出るからといって、内容確認をおろそかにしないこと）

長期的視野をもって契約先を選定すること

- 契約前に、賃料、契約費用（初期費用、改修工事費用）、解約費用（原状回復工事費用等）を把握のうえ、当該事務所設立による売上見込も踏まえて、収支がマイナスにならないよう費用対効果を必ず検討すること
- 更新料や違約金などの費用負担を意識せず、安易に移転や廃止を決定して、無駄な費用を発生させないこと

契約内容の重要な変更事項については必ず書面化すること

- 契約内容の重要な変更事項（賃貸借物件（物件の範囲など）・契約期間・契約当事者・賃料等）については書面化して必ず記録に残すこと

最後に

- 不動産賃貸借契約（事務所や店舗の事例）においてトラブルが発生した場合、100万円以上の費用が発生してしまうものであるから、当事者意識をもって契約書の内容を把握・確認・対応すること