

紛争事例研修会

日 時 令和元年12月23日（月） 14：00～16：30

場 所 神奈川県不動産会館5階

演 題 紛争事例から学ぶ特約・容認事項作成ノウハウ

～不動産契約における特約・容認事項の必要性について（売買・賃貸）～



講 師 深沢綜合法律事務所
弁護士 柴田 龍太郎 氏

目 次

テーマ1	何故、「特約事項と容認事項」が注目されているのか・・・・・・・・・・	P. 2
テーマ2	売買契約における具体的な「特約事項」「容認事項」の例・・・・・・・・	P. 3
テーマ3	今注目されている賃貸借契約の特約・・・・・・・・・・・・・・・・・・	P.1 8
テーマ4	反社関連情報の取り扱いについて・・・・・・・・・・・・・・・・・・	P.3 4
テーマ5	売買契約の内容を特定する特約文書作成の手順・要素・・・・・・・・・・	P.3 6

～レジュメのご利用にあたって～

1. このレジュメは、なるべく多くの実例で活用できるように作成していますが、あくまで参考文例である上、個々の取引においては種々のパターンがあり、このレジュメを実務にてご利用される場合は、自己責任でご利用下さい。尚、レジュメに掲載されている文例によって全てのトラブルを回避し得るものでもないことも御了承下さい。
2. 本レジュメに記載されております各文例は、個々のケースや当事者の組み合わせで宅建業法や消費者契約法等が適用される場合には必ずしも有効になるわけではありませんのでご注意ください。特に賃貸借契約の特約は留意をお願いします。文例内容を十分検討した上で、利用する否かは、ご自身のケースにあわせてご自身で判断してください。

テーマ1 何故、「特約事項と容認事項」が注目されているのか



(1) 最高裁（平成22年6月1日）が瑕疵担保責任における「瑕疵」について当事者の合意を一要素とした。

すなわち、「瑕疵」については、具体的な契約を離れて抽象的にとらえるのではなく、

- ① ある事柄を瑕疵とするかの契約当事者の合意、
- ② 契約の趣旨に照らし、通常又は特別に予定されていた品質・性能を欠く場合

ということになります。この考え方は、改正民法（債権法）では、「契約の内容に適合しない場合の売主の責任」として更に純化された。

(2) 改正民法（債権法）改正論議の中で「責めに帰すべき事由」から「契約及び取引上の社会通念に照らし責めに帰すべき事由」に変更することとなり、契約の合意重視の視点が強く取り入れられている。

(3) 大手の契約書が充実した特約事項・容認事項を採用している。

なお、特約の中で「隠れたる瑕疵」と表現されているところは、令和2年4月1日以降は「契約不適合」となりますので留意をお願いします。



神奈川県宅建協会
キャラクター





テーマ2 売買契約における具体的な「特約事項」「容認事項」の例

(1) 成年被後見人

1. 売主〇〇氏は成年被後見人であり、平成〇年〇月〇日に□□氏が東京家庭裁判所において成年後見人に選任されているが（別添「成年後見人選任決定書」写し参照）、本件売買物件は売主〇〇氏の居住のための物件であり、その売却には家庭裁判所の許可が必要であるところ（民法859条の3）、本売買契約は上記許可決定を停止条件として効力を生ずるものとする。
2. 平成〇年〇月〇日までに前項の家庭裁判所の許可を取得できない場合には、本売買契約は当然に白紙解除されるものとし、売主は受領済みの手付金を直ちに買主に返還するものとし、その場合、買主は売主に対し何らの金銭的請求、法的請求をなし得ないものとする。

(2) 代理

売主〇〇氏は平成〇年〇月〇日生まれの未成年者であり、〇〇氏所有物件である本物件の売却には法定代理人である父母の同意が必要ですが（民法5条1項、818条3項）、本売買契約では父母の同意を前提に父母が共同で代理することとします。

(3) 遺産分割協議の未了

売主は、現在、本物件の売主を相続人とする相続登記手続き中のため、売主は、自己の責任と負担において、本物件の引渡しまでに同相続手続きを完了する。但し、売主の誠実な履行によっても、何らかの事由によって本物件の引渡しまでに相続登記が完了できない場合は、本契約は、白紙にて解除となり、この場合、売主は受領済みの金員を無利息にて速やかに買主に返還するものとする。

(4) 確定測量図の交付等

1. 売主は、その費用と責任で本件土地引渡時までに確定測量図を作成し、買主に引き渡すものとする。
2. 引渡時までに天災地変あるいは隣地所有者の協力が得られない等、やむを得ない事由により売主が確定測量図を買主乙に交付できなかった場合には本売買契約は自動的に解除となる。この場合には、売主は、受領済の金員を無利息で遅滞なく買主に返還しなければならず、買主は売主に対し、違約金等の金銭的請求はなし得ないものとする。

(5) 建物登記記録の所在と敷地土地登記記録所在の不一致

建物登記記録の所在と建物敷地である土地登記記録の所在とは、付近土地について合筆・分筆が繰り返されたため、一致しないことを買主は予め容認するものとし、

(6) 代金決済時の抵当権の抹消

本件売買代金の残金は、買主負担にて売主指定の金融口座に振り込み送金とし、買主の残代金にて売主の本契約条項第9条（負担の消除）記載の「抵当権の抹消」を行うことを買主は予め承諾する。

(7) 底地と借地権の交換

譲渡人を賃貸人（底地人）（以下、「譲渡人」という）、譲受人を賃借人（借地権者）（以下、「譲受人」という）とする「土地賃貸借契約」（以下、「当該借地契約」という）が存在していたが、本交換契約（別紙、「交換契約書（案）」による）より譲渡対象地「地番〇〇番〇」の所有権と返還対象地「地番〇〇番〇」の借地権の交換を原因とし、当該借地契約の合意解除及び土地の所有権移転を行うものとする。

(8) 第三者による対象物件の占有に関する事項

売主は、現在本物件建物を賃貸中ですが、自らの責任と負担で同賃貸借契約を解除し、本物件所有権移転の時期までに、賃借人の立退きを完了するものとします。

本物件は、売主において、平成〇〇年〇月〇日迄、月極駐車場として賃貸しており、同日付けにて賃貸借契約を解除しているが、現時点では、1名の賃借人の明渡し手続きが未了となっているため、売主は、本物件引渡し日までに明渡し手続きを完了するが、その明渡し手続きが本物件の引渡し期日までに完了できない場合は、売主及び買主は、「本売買契約の続行」について誠意を持って協議するものとする。

尚、上記「本売買契約の続行」についての協議の結果、買主において続行が不可能と判断した場合は、本契約は、無条件にて消滅するものとし、売主は、速やかに受領済みの金員の全額を無利息にて買主に返還するものとする。

(9) 建ぺい率の制限

買主は、下記の点を確認する。

記

敷地面積 1,000 m²のうち、600 m²は建ぺい率 40%容積率 60%、400 m²は建ぺい率 60%容積率 80%と指定されており、建ぺい率と容積率は、各々の地域内にある敷地面積により加重平均されること。

※ 数字は一例です

(10) 建築基準法 22条、23条

本件土地は建築物の屋根や外壁に一定の防火性能を確保させ、市街地の建築物の火災による延焼等の防止を図る建築基準法第22条に定める区域に指定されています。

1. 建築物の屋根は原則として不燃材料で造り、又は葺かなければなりません。（建基法第22条第1項）
2. 木造の建築物等はその外壁のうち、延焼のおそれのある部分を土塗壁等とし又は延焼防止についてこれと同等以上の効力を有する構造としなければなりません。（建基法第23条）

(11) 建築基準法 43条 2項二

買主は、次の点を予め確認し、容認する。

1. 本物件は建築基準法に定める接道義務を満たしていないため、原則、建物の新築、増改築はできないこと。
2. 但し、建築基準法第43条第2項二の規定に基づき、特定行政庁が建築審査

会の同意を得て許可したものについては、この限りでなく、本物件においては別紙「〇〇基準」の適用により、建物の新築、増改築の内容が得られるとの見解を得ていること(平成〇〇年〇月〇日 〇〇市役所建築指導課 〇〇氏確認)。

3. 建築審査会の構成の変更によっては異なる見解になることもあり得ること。

本物件に建築物を建築する際は、本物件と建築基準法に定める道路に接道する為には、南側の水路敷上に「建築基準法第43条第2項二の適用を受けられる特定公共物(橋りょう)の占用許可を受け、建築審査会の同意を得て特定行政庁の建築許可を受けることが必要であるが、これらの責任と費用等は買主が負担するものとする。

(12) 災害区域

買主は災害危険区域に関する次の制限の内容を確認し容認するものとする。

災害危険区域とは津波、高潮、出水等による危険の著しい区域について建築基準法に基づく条例で指定されているものをいうが、本物件は災害危険区域内に指定されており、建築物の規模、構造、用途について制限が定められていること(別添資料参照)。

(13) 建物についての石綿使用調査結果の記録に関する事項

アスベスト使用の有無について質問がありましたが、使用の有無は不明です。アスベストを含有したアスベスト成型板は、平成16年10月にその使用が禁止されるまでは、広く使用されていまして、平成元年に建築された本件建物の一部にも使用されている可能性があります。アスベスト成型板は、通常の状態で使用されているのであれば、そのこと自体で健康被害の心配はないとされていますが、増改築や解体にあたっては、飛散防止の措置が必要となりますので、通常の解体工事費用が割高になるおそれがありますが、その費用負担は買主の負担となることを予めご了承下さい。

(14) 飲用水

本物件での建築の際の施設利用については計画建物によって異なるため〇〇ガス、〇〇市上下水道局等関係官庁と協議の上、指導に従ってください。

買主は予め下記の点を予め確認承認するものとする。

記

1. 本物件の上水道管については、道路埋設管〇〇mmは、売主名義の私設管となっていて、同管より〇〇mm管にて分岐して本物件敷地内に引き込んでいること。
2. 原則的に同引込み管の口径変更・増設はできないこと。
3. この口径の引込み管の水圧により給水可能な高度等については買主の責任において水道局等に確認すること。
4. 新たに買主が建築する建物の給水問題については売主、仲介業者は何らの法的責任を負わないこと。

飲用水引込み管は、本管より分岐し、他の区画（全4区画）の所有者との「連合管」として、水路敷上を特定工作物（給水管）の占用許可を受けて北側の管地に埋設されており、この連合管より分岐して各宅地内に引込んでいるため、この連合管の維持管理は、連合管の名義人が共同にて負担するものとする。

売主は、本物件引渡しまでに本物件の前面道路（公道）に埋設されている上水道私設管〇〇mm管（私設管の所有者〇〇市〇〇町〇〇丁目〇〇番〇〇号 〇〇氏）より分岐する旨の承諾印を私設管所有者から取得し、買主に引渡すものとする。但し、本物件の引渡しまでに同承諾印が取得できない場合は、本物件の引渡し日の延期等について売主及び買主は協議するものとし、同協議が10日以内に整わない場合は、本契約は、白紙解除するものとし、売主は受領済みの金員の全額を無利息にて買主に返還するものとする。

物件に隣地利用者の上水道管が越境物として存在しているが、売主は自己の責任と負担において本物件の引渡り期日までに完全に排除するものとする。但し、引渡り期日までに排除できない場合は、買主と引渡り期日の延長について協議するものとし、協議が整わない場合は、無条件にて本契約を解除するものとし、売主は受領済の金員を無利息にて速やかに買主に返還するものとする。

本物件敷地内に第三者の水道供給管が埋設されていますが、買主は現況にて買い受けるものとし、今後、買主は売主に対し、撤去、損害賠償その他法的請求をし得ないことを予め確認する。

（15）ガス

本物件での建築の際の施設利用については計画建物によって異なるため〇〇ガス、〇〇市上下水道局等関係官庁と協議の上、指導に従ってください。

本物件のプロパンガス供給施設は株式会社〇〇プロパンに所有権が留保されており、プロパン供給会社を変更する場合には撤去費用、交換費用が別途必要となることを買主は予め容認する。

本物件のガスは付近住民が組合組織の元に設置した集中プロパンガス施設から供給されているものであり、組合に対する加入費・維持費を別途必要とすることを買主は予め確認する。

（16）消防法

消防法および各地方公共団体の定める火災予防条例等により、すべての住宅に住宅用防災機器（火災警報器）の設置およびその維持が義務付けられています。なお、本物件には住宅用防災機器が設置されていません。前記条例にもとづき、住宅用防災機器を設置する必要があるため、その際の費用は買主の負担となります。

(17) 土地区画整理法（清算金、賦課金等）

本件土地売買契約は土地区画整理施行地区内における組合員が所有する宅地の売買であり、買主は、土地区画整理法第26条1項に規定している組合員の有する所有権を承継した者であるので、当該土地区画整理事業の財政が逼迫した場合には、買主は将来同法第40条により賦課金を徴収される可能性があります。

本件土地売買契約は土地区画整理施行地区内における組合員が所有する宅地の売買であり、買主は、土地区画整理法第26条1項に規定している組合員の有する所有権を承継した者ですが、当該土地区画整理事業の財政は逼迫しており、買主は同法第40条により賦課金を徴収されることとなりますが、現時点における土地区画整理組合に対する調査では、その賦課金の額は未定です。今後の手続きや賦課金の詳細については、買主から土地区画整理組合にお問い合わせ下さい。

(18) 土壌汚染対策法

土壌汚染対策法の法令上は、現在、要措置区域に指定されていません。閉鎖登記簿謄本、住宅地図、地主や近隣住民からの聴取によると以前は〇〇とのことで土壌汚染の影響を受ける施設はなかったとの事ではありますが、詳細は不明であります。なお本件土地については、埋蔵物に関するボーリング調査並びに土壌汚染に関する専門調査は未了であります。

(19) 土壌汚染に関する調査資料がある場合

<記載例>

「本件土地北西の土壌から環境省の環境基準を上回るトリクロロエチレンが検出され検出数値は環境省の基準値〇〇を超えた〇〇です。売主であるABC自販株式会社の説明並びに土壌汚染調査会社XYZの説明並びに報告によりますと、ABC自販株式会社が、機械・電子部品の洗浄剤として使用した当該物質が配管網の腐蝕部分を通じて土壌に浸透したものと思われます。売主は、本物件の引渡しまでの間にその責任と費用負担において、環境基準地を下回るまでの対策を実施するとともに必要な数値監査を行い、土壌・水質の修復を行うこととします。詳細は土壌調査報告書・対策計画書・計量証明書等を参照下さい。」

※ 重要事項説明書には、知り得た事実を正確に記載

(20) 売主指定の支払口座

本契約書条項第〇条（売買代金の支払時期およびその方法）の定めにかかわらず、買主は売主に対し、売買代金のうち売主の指定する金額を標記の期日（B3）（B4）までに、売主指定の銀行口座に振り込みにより支払うものとする。なお、振込の費用は、買主の負担とする。

※ 振込手数料は売主、買主のいずれが負担すべきというルールは無いので、どちらが負担すべきか取り決めておくことが必要です。

(21) 一括決済

本件は、同日契約、同日移転・引渡しの取引とする。

この契約は一括決済のため、第〇〇条（手付）、第〇条（手付解除）および第〇〇条（引渡し前の滅失・毀損）の各条項は適用がないことを、売主および買主は確認する。

(22) 売買代金の清算

売買対象は上記土地のうちの一部〇〇㎡(別添地積測量図赤斜線部分)である。売主は、自己の責任と負担において、第〇条に定める上記土地の測量を行い、かつ売買対象面積を確保できるよう分筆による表示登記を完了し、第〇条の登記申請時までに測量図を添えて同登記済の登記事項証明書を買主に交付するものとする。なお、測量の結果、上記面積と差異が生じた場合には1㎡あたり金〇〇円にて売買代金を清算するものとする。

本契約書条項第〇条(売買代金の清算)については、地積の差が、1㎡に満たない場合は、清算は行わないものとする。

(23) 公租公課

本契約条項第〇条(公租・公課の負担)については、本物件の引渡し時には、令和〇〇年度の税額が確定していないため、税額が確定次第(同年4月1日以降)、売主が算出する日割清算額を、買主は売主に対し、速やかに支払うものとする。

(24) ローン条項に関する事項

買主は、標記の融資(I)のうち、いずれか一の融資の全部について承認が得られたときは、当該承認を得た融資金額だけで、売買代金支払いのための資金調達ができるため、本契約書条項第〇条第〇項に定める、解除権は行使できないものとしします。

売主および買主は、本契約書条項第〇条に基づく標記(I)に記載の融資金額が、買主の本物件購入のための諸費用、および買主の自宅の売却に伴い、その残債を抹消するための担保抹消費用を含めた融資金額であることを確認しました。

売主および買主は、本契約書条項第〇条に定める標記(H-1)を特定するため、次の各号に記載した事項も、買主が申し込む融資の条件に追加することとします。

- ① 住宅ローン商品名：*****住宅ローン
- ② 返済期間：〇〇年
- ③ 予定金利：〇,〇〇% 金利固定〇年
- ④ 返済方法：元利均等返済

(25) 買替特約

1. 買主は、買主のうち〇〇氏が所有する〇〇市〇〇所在の土地建物(以下「買替物件」という。)の売却代金をもって本物件を購入するものとする。そのため、買主は、令和〇年〇月〇日までに買替物件が金〇〇万円以上で売却する契約が締結できなかったとき、またその売却代金が令和〇年〇月〇日までに受領できなかったときには、本物件の所有権移転の時期までであればこの契約を解除できるものとする。
2. 前項によってこの契約が解除された場合、売主は受領済みの金員を全額無利息で買主に速やかに返還するものとする。
3. 第2項による解除の場合、第14条(手付解除)および第16条(契約違反による解除)の規定は適用されないものとする。

4. 買主は、本契約に関する債権を共同して行使し、債務についてはその共有持分にかかわらず連帯して履行するものとする。

買主は、買主が所有する〇〇市〇〇区〇〇町〇丁目〇番〇所在の土地建物(以下「買替物件」という。)の売却する契約(以下「買替契約」という)を締結済みですが、この契約締結後、買主の責めに帰さない事由により買替契約が解除となった場合、本物件の所有権移転の時期までであれば、買主はこの契約を無条件で解除することができるものとする。その場合には、売主は受領済みの金員を買主に速やかに返還するものとし、売主は買主に違約金等の請求をなし得ないものとする。

(26) 建築条件

本契約は、売主が別に定める「建築請負工事」を買主と締結すること停止条件とする契約であるが、本契約後、100日以内に同建築請負契約が締結できない場合は、本契約は、自動的解除となり、売主は受領済みの金員を無利息にて速やかに買主に返還するものとする。

(27) 心理的瑕疵の場合

物件敷地内において、平成〇年頃、死亡事件(殺人)が発生したが、事件当時の建物は、「お祓い」をして取り壊しをしているとのことである。以上の点は「隠れたる瑕疵」に該当するものではなく、買主は売主に損害賠償その他法的請求をなし得ないものとする。

(28) 附帯設備一覧表を使用して中古物件の瑕疵を明らかにする方法

売主は、第〇条に定める「設備一覧表」の設備に「有」と記したものを、本物件引渡しと同時に買主に引き渡すが、買主が引渡しを受けた後に、故障や不具合が生じたとしても、売主は買主に対し、その修復義務や損害賠償義務等を負わないものとする。なお、買主は添付した設備一覧表の備考欄に記されたとおりの使用不可、異常箇所のある付帯設備があることを確認した。

本物件の設備等については、経年変化および使用にともなう性能低下・キズ汚れ等がありますので、あらかじめご承知おき下さい。

- ※ 物件を内覧し、附帯設備一覧表により確認した状況を備考欄に記入することが望ましい。

(29) 中古物件

中古物件売買の場合

買主は引渡から2年以内に瑕疵担保責任を原因とする契約解除あるいは損害賠償請求をしなければならない。但し、本物件は築20年を経過しており屋根等の躯体・基本的構造部分や水道管、下水道管、ガス管、ポンプ等の諸設備については相当の自然損耗・経年変化が認められるところであって買主はそれを承認し、それを前提として本契約書所定の代金で本物件を購入するものである(それらの状況を種々考慮、協議して当初予定していた売買代金から金〇〇万円を値引きしたものである)。買主は、それぞれの設備等が引渡時に正常に稼働していることを現地で確認したが、引渡後に自然損耗、経年変化による劣化・腐蝕等を原因として仮に雨漏り、水漏れ、ポンプ等の設備の故障等があったとしても、それらは

隠れた瑕疵に該当するものではなく買主の責任と費用で補修するものとし、売主に法的請求・費用負担等を求めないものとする。

(30) 既存不適格

買主は下記の点を確認のうえ容認する。

記

本物件建物は、建築当時指定されていた建ぺい率・容積率・用途・建物の高さの制限の各内容と現在指定されている内容が異なるため、増築、改築、再建築を行う場合、現在と同規模・同一用途の建築物が建築できない場合があること。

(31) 瑕疵担保保険

本件建物の住宅瑕疵担保について、住宅瑕疵担保責任保険（別紙、財団法人〇〇機構の「〇〇保険の概要」を参照。）対象部分以外の保証については、別紙、「短期保証基準書」の範囲内とする。

尚、付帯設備の保証については、商品メーカーの保証による。

(32) 買主の設備等の現況認識

買主は、前第〇項を含め、契約時における本物件及び付帯設備等の状態が、経年・使用・結露等により毀損・損耗・劣化等に至っている状況を熟知し、売主は、本物件を現状にて買主に引渡すものとし、売主及び買主は、本項記載項目に関しては「隠れたる瑕疵」に該当するものではなく、本契約条項第〇条記載の「瑕疵担保責任」について、売主は責任を負わないものとするを確認するものとする。

(33) 高圧線がある場合

本件土地は高圧電線下にあり、東京電力株式会社との間で地役権設定契約が締結され地役権設定登記が付されて建築物は高度制限として〇〇メートル以下とされています（別紙登記記録参照）。そのため付近の土地の価格から50%減額した価格を売買価格としています。

(34) 敷地内あるいは付近に電柱がある場合

本物件東側道路に〇〇市の街路灯があります。

本物件の東側境界線上に、(株)東京電力の電柱が設置されているが、原則として、移動及び撤去することはできないことを買主は予め了承する。また、買主は上記設置された電柱に関し、(株)東京電力との使用承諾を承継するものとする。

(35) 敷地内に古井戸がある場合

本件土地内には古井戸がありますが、本件土地には上水道があるため、同井戸は飲用目的としないため水質検査は実施していません。

北側隣地との境界上に井戸跡があったが、平成〇年〇月に売主において井戸の処理（神主に依頼し、お清めし、砂埋めをして、北側隣地に息抜きを設置）を行ったことを確認する。

本件土地に供給されている水は井戸水であり、その井戸は〇〇所在に近隣住民が組合を作って掘削したもので、井戸水を使用するためには上記組合に加入料〇〇

円、使用料〇〇円を支払う必要があります。なお、〇〇保健所において水質検査済みです。

(36) 近隣との間で協定等がある場合

売主は、その責任において本物件の駐車スペースについて、別紙による「駐車場及び通行についての協定書」を隣接する分譲区画〇号地の所有者と締結するものとする。

(37) 自治会・町内会がある場合

本物件地域には自治会(町会)等があります。よって自治会(町会)費用や取り決め等がありますので、買主はそれを継承し、遵守するものとし、またゴミ出しも自治会(町会)等の指示に従って下さい。

(38) 諸施設

本件土地の周辺3キロ以内には別添地図のとおり刑務所、養鶏場、産業廃棄物処理施設があります。風向きによっては養鶏場から相当の臭があることを買主は、自らの意思で現地において3回に亘り実体験し、また、産業廃棄物処理場の日常生活の影響については〇〇市環境課に自ら出向いて確認しており、買主は本件土地の周辺環境を自ら認識、承認の上で売買契約を締結するものであることを確認頂きます。

本件土地に隣接して別添地図のとおり学校(幼稚園)があります。音楽、体育の授業、運動会等の学校イベントの際には楽器の音や子供の声などが響くことがあること、音や子供の声等への感覚や学校(幼稚園)施設に関する印象は個人差があることを説明の上、買主及び家族自ら出来る限り現地で体験、確認を勧めたところ、買主は、自らの意思で家族と共に現地において納得のいくまで実体験、確認し、(隣人からもヒヤリングを頂き)、買主は本件土地の学校施設等の周辺環境を自ら認識、承認の上で本件売買契約を締結するものであることを確認頂きます。

本件土地の東北方向2kmの所に〇〇基地があり(別添地図参照)、昼夜、航空機、戦闘機の離発着があり、その際には騒音があること、騒音の感覚や基地施設に関する印象は個人差があることを説明の上、買主及び家族自らにおいて出来る限り現地体験、確認をすることを勧めたところ、買主は、自らの意思で家族と共に現地において納得のいくまで実体験、確認し、買主は本件土地の周辺環境を自ら認識、承認の上で本件売買契約を締結するものであることを確認頂きます。

本件土地の東北方向50メートルの所に幹線道路があり(別添地図参照)、昼夜、車の走行音、騒音の感覚や幹線道路が付近にあることによる大気に関する印象は個人差があることを説明の上、買主及び家族自らにおいて出来る限り現地体験、確認をすることを勧めたところ、買主は、自らの意思で家族と共に現地において納得のいくまで実体験、確認し、隣人からもヒヤリングを頂き、買主は本件土地の周辺環境を自ら認識、承認の上で本件売買契約を締結するものであることを確認頂きます。

本件土地の北東200mあたりに別添地図のとおり清掃工場があり、ゴミ収集車が頻繁に同工場に入出入りし、煙筒からは法定の範囲内の大気汚染物質の拡散もあ

ります。ゴミ収集車の走行の際の騒音や大気に対する感覚や諸施設に関する印象は個人差があることを説明の上、買主及び家族自らにおいて出来得る限り現地体験、確認をすることを勧めたところ、買主は、自らの意思で家族と共に現地において納得のいくまで実体験、確認し、また、清掃工場の日常生活の影響等については〇〇市環境課に自ら出向いて確認頂いており、買主は本件土地の周辺環境を自ら認識、承認の上で本件売買契約を締結するものであることを確認頂きます。

本件土地の北東200mあたりに別添地図のとおり産業廃棄物処理施設があり、廃棄物処理大型車が頻繁に同施設に出入りがあり、同車の走行の際の騒音や環境問題に対する感覚や諸施設に関する印象は個人差があることを説明の上、買主及び家族自らにおいて出来得る限り現地体験、確認をすることを勧めたところ、買主は、自らの意思で家族と共に現地において納得のいくまで実体験、確認し、また、産業廃棄物処理施設の日常生活や環境等への影響等については〇〇市環境課に自ら出向いて確認頂いており、買主は本件土地の周辺環境を自ら認識、承認の上で本件売買契約を締結するものであることを確認頂きます。

買主は本物件の内、地番〇〇番〇〇の土地については、「ゴミ集積所」として他の共有者と共同で維持管理を行うものであり、本地の地番〇〇番〇〇の土地と不可分のものとして本地と分離して第三者に譲渡することは出来ないことを確認するとともに、同地番〇〇番〇〇について、将来、市または市と同等のものが「ゴミ集積所」として寄付を受ける場合は、他の共有者と協力して寄付等の手続きを行うことを承認する。

買主は、上記の土地のうち約〇〇㎡(別添地積測量図赤斜線部分)はゴミ置場部分であることを確認する。

(39) 畑

本物件の南側は、第三者の「畑」であり、強風等により多量の土埃が発生する可能性があることを買主は予めご確認了承するものとする。

(40) 電波障害

本物件の電波受信状況によっては、良好な電波受信を確保する為にアンテナやブースターの設置、ケーブルテレビの引込み等が必要になる場合があります。それらの費用は買主の負担となります。

買主は次の点を承認するものとする。

本物件が電波障害に係る地域と判明した場合、共聴ケーブル又は、有料ケーブル等を利用する必要があること、この場合、本件に係る費用は(設備及び新規加入料、月々受信料等)、買主の負担となること。

(41) 庭木・庭石

売主は、本物件土地上に存する庭木及び庭石の全部または一部を、任意に搬出することができるものとする。この場合、売主は自己の責任と負担で、庭木および庭石の搬出後の埋戻しを行うものとする。なお、本物件引渡し後、前記庭木および庭石が残存する場合、売主はそれらの所有権を放棄したものとし、買主がその

費用で任意に処分しても売主は異議を述べないものとする。

(42) 軟弱地盤、地盤補強

1. 本物件は新規造成地で地盤が軟弱である可能性があるところ、地盤調査が未了であり地盤改良を要する可能性があるため、本物件上に建物を新築するに際しては買主の費用負担で地盤調査をするものとする。
2. 買主は、仮に買主が地盤調査を実施しない場合でも、建築施行業者により買主の費用負担で地盤調査を求められる可能性もあることを確認する。
3. 上記地盤調査の結果、地盤改良工事が必要となった場合の工事費用は買主が負担するものとする。
4. 売主と買主は、以上の点を種々協議して本物件売買契約では本来の価格から〇〇万円を値引きしたことを確認する。したがって、買主は、本物件に地盤改良工事を必要とする場合でも、本物件の隠れたる瑕疵に該当するものでなく、買主は売主に対して一切の法的請求、金銭的請求をなし得ないことを十分理解の上、本物件の売買契約を締結するものであることを確認する。

(43) 放射能汚染

本件土地の放射線汚染の可能性についてお尋ねがございましたが、本件土地は強制避難区域、計画的避難区域、避難準備区域等の放射能汚染による現時点の公的危険区域には該当しませんが、専門家による調査は未了と聞いています。放射線汚染の危険性の評価には現時点で個人差があるので、公的機関に相談の上、納得の上で購入されることをお勧めしたところ、買主様において調査・確認の上、納得の上で購入されるとのことであるので、本売買契約を締結するものであります。今後、本件土地及び周辺土地の放射線汚染問題に関しては、隠れたる瑕疵に該当するものでなく、売主、仲介業者に一切の法的請求をされないことを念のため確認頂きます。

(44) 活断層

本件土地付近に活断層があるかお尋ねがございましたが、最近の報道では付近に〇〇断層があるとのことですが、その危険性の評価については専門家の評価も分かるところでありますので、買主様において公的機関に相談の上、納得の上で購入されることをお勧めしたところ買主様において調査・確認の上、納得の上で購入されるとのことであるので、本売買契約を締結するものであります。今後、本件土地及び周辺土地の活断層の問題に関しては、隠れたる瑕疵に該当するものでなく、売主、仲介業者に一切の法的請求をされないことを念のため確認頂きます。

(45) 将来の法令の改正

本物件に関する「法令に基づく制限」については、本重要事項の説明時点における内容であり、将来、法令の改定等により、本物件利用等に関する制限が、付加又は緩和される事があることを、買主は、確認のうえ承認するものとする。

都市計画の変更、行政上の措置により、対象不動産の住環境に変更が生じる場合がありますので、予めご承知おき下さい。

(46) シロアリの保証期間

買主は、本件建物の「シロアリ防除」の責任保証（別紙、「シロアリ防除工事責任保証書（写し）」を参照）について、保証期間は、施工工事完了日（平成〇年〇月〇日完了）から5ヶ年であることを予め確認する。

(47) 地上権や地役権等用益権を消除せず承継する場合

1. 買主は、本物件のうち標記(A)①の土地が、関東電力株式会社を地上権者とする送電線架設のための地上権が設定されていることを確認しました。そのため、買主は本契約書条項第〇条の定めにかかわらず、当該地上権の登記について抹消できないことを承諾するものとします。
2. 買主は、本物件のうち標記(A)①の土地が、〇〇市〇丁目〇番〇を要役地とする通行のための承役地となっていることを確認しました。そのため、買主は本契約書条項第〇条の定めにかかわらず、当該承役地の登記について抹消できないことを承諾するものとします。

(48) 水害

<記載例>

「法令上は、現在、要措置区域に指定されていません。本件土地の地歴調査については、登記簿並びに売主、近隣住民、区役所〇〇課からのヒヤリングにより実施した。それによると本件土地は昭和36年まで農地であったが、その後残土業者による残土埋め立てにより宅地化され、昭和38年に木造2階建て新築物件が建築されて分譲されたものであるとのことであった。本件土地の付近には〇〇川が流れているが〇〇川浸水ハザードマップ上では浸水歴はなく、売主からも浸水歴はないということであった。なお、本件土地については、埋蔵物に関するボーリング調査、並びに土壌汚染に関する専門家調査は未了である。」

- ※ 土壌汚染対策法が改正され「指定区域」が「要措置区域」、「形質変更時要届出区域」となりました。

(49) 門、塀

7番5と7番6境界上の現況の塀は隣地との共有物であり、修繕・建替え等を行う際、その所有者と協議及び承諾が必要となります。

本物件〇〇側の〇〇塀は、北側隣地所有者の所有であり、経年による傾きにより一部が本件敷地内に越境しているが、その越境部分の解消等については、買主の責任と負担において行うものとする。

(50) 都市計画道路

本物件北側公道は都市計画道路(路線名〇〇線 幅員〇〇m)の事業決定がなされており、道路が拡幅されます。道路完成後は交通量の増加が見込まれ、騒音、震動、臭気等の影響が出る場合があります。

買主は、本物件には都市計画道路(〇〇都市計画道路〇・〇・〇号)が計画決定されており、事業決定がなされた場合は、概ね10年以内に道路が築造されることを確認、了承する。

(5 1) 劣化建物の引渡、建物の取り壊し

売主は、本件敷地内に存在する売主の建物については、本物件引渡日までに売主の負担と責任において解体・収去し、建物滅失登記を完了するものとする。なお、ブロック塀については、現況にて引き渡すものとする。

(5 2) 売買後買主が建物を取り壊す前提での契約

本件土地上の建物は現に雨漏りも存在するなど各箇所にて経年変化等による老朽化が著しく進んでいるものであるが、買主は本件建物を取得後すみやかに取り壊すことを前提としていて居住目的で購入するものではない。そのため、売主は、建物取壊料として売買代金から金〇〇万円を値引きしている。従って、本件建物に不具合や居住に適さない状況があるとしても、それらは隠れたる瑕疵に該当するものでなく、買主は、売主に対し法的請求及び金銭的請求をなし得ないことを確認する。

(5 3) 分譲地の未契約物件の販売方法、販売価格

買主は、本分譲地内の未契約物件について、後日、売主の都合により価格の変更・区画の変更・販売方法が変更する可能性があることを予め承認するものとする。

(5 4) 隣地対策

買主は隣地対策に関し下記の点を予め確認するものとする。

記

1. 民法234条により、本件土地上の建築物は、隣地境界線より有効50cm以上（建築物の外壁及び出窓、その他張り出し部分との最短距離）の距離を確保することが義務付けられていること。
2. 民法235条により、境界線より1m未満の距離において他人の宅地を見通すことの出来る窓又は縁側（ベランダを含む）を設ける者は、目隠しをつけなければならないこと。
3. 近隣の既在宅地の方より開口部についての目隠し等の要求があった場合、これに伴う費用等については、買主の負担となること。

(5 5) 隣地越境物の取扱

本物件の北側隣接地(地番:〇番〇)の〇〇氏所有の建物の屋根の雨樋部分(幅約10cm、長さ5m)の塀の一部が越境してきております。なお、この越境物の撤去については別添の覚書が売主と〇〇氏間で交わされています。

本物件に隣地利用者の上水道管が越境物として存在しているが、売主は自己の責任と負担において本物件の引渡期日までに完全に排除するものとする。但し、引渡期日までに排除できない場合は、買主と引渡期日の延長について協議するものとし、協議が整わない場合は、無条件にて本契約を解除するものとし、売主は受領済の金員を無利息にて速やかに買主に返還するものとする。

本物件の内、東側隣地の建物の一部が越境している可能性がある為、隣地と立会の結果、越境が確認された場合は、売主は本物件引渡しまで「越境建物の取替の際に、越境部分を収去する」等の内容の「確認書」を隣地越境者より印鑑証明書添付にて取得し、買主に引き渡すものとする。

(56) 除草剤の散布

本件土地及び周辺土地には除草剤が散布されていることを買主は予め容認するものとします。

(57) 農薬の散布

本件土地及び周辺土地には農薬が散布されていることを買主は予め容認するものとします。

(58) 落ち葉・果実の容認

本物件は〇〇神社（寺）に隣接し、〇〇神社（寺）境内地内には保護樹木が多数存在し、その樹木の落ち葉や果実が本物件の樋、下水管を詰まらせるため清掃作業を要することがあること、その費用は買主の負担となることを買主は予め容認するものとします。

本物件は〇〇街道に隣接し、〇〇街道にはケヤキ並木が存在し、その並木樹木の落ち葉が本物件の樋、下水管を詰まらせるため特別の清掃作業を要することがあること、その費用は買主の負担となることを買主は予め容認するものとします。

(59) 鳩の糞害

本物件の近隣に鳩小屋が存在するため野鳩が多数飛来し、鳩の糞害が存在することを予め容認し、売主に一切の苦情を申し述べないものとする。

(60) 猫の糞尿害

本物件の周辺には野良猫が多数生息し、その鳴き声、糞尿害が近隣住民間で問題となっていることを買主は予め容認するものとします。

(61) 奇声

本物件の隣接地に昼夜時折奇声を発する住民が居住していることを買主は予め容認するものとします。

(62) 市の拡声器

本物件の周辺には市の広報用の拡声器が設置されており、拡声器からの高音の放送音があることを買主は予め容認する。

▼ 売買契約書の特約事項に容認事項を同時に記する文例

特 約 条 項

〈特約条項〉

1. 売主は、平成〇〇年〇月〇日までに確定測量図を作成し、買主に交付するものとするが、隣地所有者の協力が得られない等、売主の責めに帰さない事由により平成〇〇年〇月〇日までに買主に交付できない場合には本契約は当然白紙になるものとし、その場合は、買主は売主に対し、違約金等一切の金銭的請求、法的請求をなし得ないものとする。
2. 売主は、第19条のとおり、引渡から1年間瑕疵担保責任を負うが、本物件は築20年を経過しており屋根等の躯体・基本的構造部分や水道管、下水道管、ガス管、ポンプ等の諸設備については相当の自然損耗・経年変化が認められるところであって買主はそれを承認し、それを前提として本契約書所定の代金で本物件を購入するものである（それらの状況を種々考慮、協議して当初予定していた売買代金から金350万円を値引きしたものである）。買主は、それぞれの設備等が引渡時に正常に稼働していることを現地で確認したが、引渡後に自然損耗、経年変化による劣化・腐蝕等を原因として仮に雨漏り、水漏れ、ポンプ等の設備の故障等があったとしても、それらは隠れた瑕疵（改正法施行後は契約不適合）に該当するものではなく買主の責任と費用で補修するものとし、売主に法的請求・費用負担等を求めないものとする。
3. 買主は、下記の容認事項を確認・承諾の上、購入する。

〈容認事項〉

1. 本物件周辺は第三者所有地となっており、将来開発事業及び建物(中高層建築物等)の建築または再築がされる場合があります。その際、周辺環境・景観・眺望・及び日照条件等が変化することがあります。
2. 「法令に基づく制限」については、重要事項説明時点における内容であり、将来、法令の改正等により本物件の利用等に関する制限が附加、または緩和されることがあります。
3. 本物件の電波受信状況によっては、良好な電波受信を確保する為にアンテナやブースターの設置ケーブルテレビの引込み等が必要になる場合があります。それらの費用は買主の負担となります。
4. 本件土地の地盤・地耐力調査は行っておらず、本物件上に新たに建物を建築する際、その建築会社等から地盤・地耐力調査を要請されることがあり、その結果によっては地盤補強工事等が必要になる場合があります。その場合には買主の負担となります。また本件土地については、埋蔵物等に対するボーリング調査ならびに土壌汚染に関する専門的な調査も未了です。
5. 本物件地域には自治会(町会)等があります。よって自治会(町会)費用や取り決め等がありますので、買主はそれを継承し、遵守するものとします。またゴミ出しも自治会(町会)等の指示に従って下さい。
6. 本物件東側道路に〇〇市の街路灯があります。
7. 本物件の北側隣接地(地番:〇番〇)の甲野太郎氏所有の建物の屋根の雨樋部分(幅約10cm、長さ5m)の塀の一部が越境してきております。なお、この越境物の撤去については別添の覚書が売主と甲野太郎氏間で交わされています。
8. 7番5と7番6境界上の現況の塀は隣地との共有物であり、修繕・やり替え等を行う際、その所有者と協議及び承諾が必要となります。
本物件北側隣接地は現在コインパーキング9. の為、利用に伴い振動、騒音、臭気等が発生する場合があります。

以下余白

テーマ3 今注目されている賃貸借契約の特約



(1) 新築物件の電話・インターネット等の初期費用負担の容認事項

(テレビ・電話・インターネット等の初期費用負担の容認事項)

1. 本物件に関するテレビ・電話・インターネット等の諸設備と賃借人の使用する機種の使用可能性、適合性については、専門業者の調査を要するところ、本件賃貸借契約（以下「本契約」という）の締結後○日間を賃借人の調査期間とし、賃借人の責任において調査を行うものとします。
2. 調査終了後、万一、調査後に不具合があり、賃借人の本契約の目的を達成できないことが判明した場合には、それを条件に本契約は白紙解除されたものとし、賃貸人が賃借人から受領済みの金員を賃借人に対し返還するのと引き換えに、賃借人は本物件を明け渡すものとします。
3. 賃借人は、上記調査期間中は、本物件のかかる現状を変更しないものとし、白紙解除によって本物件を返還する場合には、変更した箇所を現状に復帰して返還するものとします。また、白紙解除の場合、本物件の賃貸借契約にかかる名刺作成等の諸費用はすべて借主が負担し、貸主に請求しないものとします。

(2) 建築基準法・消防法等の不的確物件の賃貸契約文例

1. 本物件に関する風営法、建築基準法、消防法等の法令（条例等を含む）規制については、借主の一身専属的な個人的要件、賃借人の本物件における営業形態、本物件内の間取りの取り方等によって異なる可能性があるため、本件賃貸借契約（以下「本契約」という）の締結後○日間を賃借人の調査期間とし、賃借人の責任において上記法令規制の調査を行うものとします。
2. 調査終了後、万一、調査後に判明した法令規制により賃借人の本契約の目的を達成できないことが判明した場合には、それを条件に本契約は白紙解除されたものとし、賃貸人が賃借人から受領済みの金員を賃借人に対し返還するのと引き換えに、賃借人は本物件を明け渡すものとします。
3. 賃借人は、上記調査期間中は、本物件のかかる現状を変更しないものとし、白紙解除によって本物件を返還する場合には、変更した箇所を現状に復帰して返還するものとします。また、白紙解除の場合、本物件の賃貸借契約にかかる名刺作成等の諸費用はすべて賃借人が負担し、賃貸人に請求しないものとします。

(3) 更新料支払い特約

乙は、本契約を更新する場合は、これが合意更新であるか法定更新であるかにかかわらず、2年ごとに、甲に対し、賃料の一ヵ月分の更新料を支払わなければならない。

(4) 新たに公租公課（消費税等）が新設された場合への対応

本契約期間中、賃料、管理・共益費等に消費税、その他の名目の課税がなされるに至った場合及び、その消費税率に変動のあった場合には当然に新課税あるいは新税率が適用され、乙は、以後の賃料、管理・共益費等の支払いについて新税率等で計算された賃料、管理・共益費等を支払うことをあらかじめ承認する。

(新消費税率等)

本契約期間中に、乙が甲に対し支払うべき賃料、管理・共益費等に課せられている消費税の税率に変動があった場合、または新たに消費税その他の名目の新課税(その課税に課税率の変動があった場合にはその新課税率を含む)がなされるに至った場合には、当然に新税率、新課税(以下「新税率等」という)が適用され、乙は、以後の賃料、管理・共益費等の支払いについて新税率等で計算された賃料、管理・共益費等を支払うことをあらかじめ承認する。

【参 考】大阪地裁平成2年8月3日
(事 案)

XはYに対し昭和60年2月20日、本件建物を賃料月額5万円で賃貸していた。Xは右賃料を不相当として昭和63年2月1日より月額15万円を相当として増額請求し、更に平成元年4月1日から消費税法が施行されることになったので、平成元年3月末頃Yに対し3%を付加して支払うよう求めたがYはこれを拒否した。判決は昭和63年2月1日以降平成元年3月31日まで1カ月7万5,108円、平成元年4月1日以降は1カ月7万6,235円を相当として、その余のXの請求を棄却した。

(判 旨)

「消費税は事業者負担を求めものではなく、事業者の各段階の売上に課税され、最終的には消費者に課税する税金であり、いわば事業者を通じて消費者に課税するものであるから、消費税法が事業者から消費者にその税金の適正な転嫁がなされることを予定にしているということはあるが、同法が消費者に事業者に対する消費税の支払義務を課したものと、若しくは、事業者が消費者に対する私法上の請求権として転嫁請求権を認めたものとまでは解することが出来ない」。

(5) フリーレントの特約例

甲乙間の平成17年4月1日付け賃貸借契約の賃料は月額金14万円であることを相互に確認する。ただし、平成17年4月分、5月分の賃料の支払いについてはその支払については支払を猶予する。平成17年6月分以降は、乙は約定賃料月額金14万円を支払い、次回の更新時まで約定賃料を滞りなく支払ったときは、それを条件に猶予期間中である平成17年4月分、5月分までの間、支払いを猶予した賃料合計28万円の支払いを免除する。

(6) 特定した月の賃料の支払を免除する(いわゆるレントホリデー)

1. 「甲乙間の平成24年7月1日付け賃貸借契約の賃料は月額金14万円であることを相互に確認する。
2. 甲は乙に対し、乙が第〇条に定める賃貸期間中、この賃貸借契約を継続し、かつ賃料を遅滞しないことを条件に、本契約の契約期間中である平成24年7月1日から平成26年6月30日まで、毎年7月分の賃料の支払いを猶予する。但し、乙は共益費を支払うものとする。
3. 乙がこの契約を中途解除し、又は契約期間中にこの契約の各条項の一つに違反した場合には、甲は、直ちに乙に対し、前項により猶予した賃料の支払いを求めることができ、乙は直ちに支払うものとする。

(7) 敷金の償却・控除等

<p>1. 本契約では、特約として以下のことを乙の負担で行うこととする。</p> <p>① 賃借人が本件建物を明け渡した際、甲は、敷金から賃料の1ヶ月分を控除してこれを取得し、その残額を乙に返還するものとする。但し、乙に、未払賃料、乙の故意・過失（通常過失を含む）による修復工事費用等の損害金等の債務がある場合には、賃借人は賃貸人に対して、残額を超える金額を支払うものとする。</p> <p>② 退去時、賃借人の費用負担にて鍵交換を行うこととする(16,000円程度)</p> <p>2. 以下の賃貸人・賃借人の修繕分担表の「借主が負担となるもの」については前項の乙の故意・過失（通常過失を含む）に該当するものとする。</p>

① 賃貸人・賃借人の修繕分担表

貸主の負担となる通常損耗及び自然損耗	借主負担となるもの
【床：畳・フローリング・カーペット等】	
<p>1. 畳の裏返し、表替え（特に破損していないが、次の入居者確保のために行うもの）</p> <p>2. フローリングのワックスがけ</p> <p>3. 家具の設置による床、カーペットのへこみ、設置跡</p> <p>4. 畳の変色、フローリングの色落ち（日照、建物構造欠陥による雨漏りなどで発生したもの）</p>	<p>1. カーペットに飲み物等をこぼれたことによるシミ、カビ（こぼした後の手入れ不足等の場合）</p> <p>2. 冷蔵庫下のサビ跡（サビを放置し、床に汚損等の損害を与えた場合）</p> <p>3. 引越作業等で生じた引っかきキズ</p> <p>4. フローリングの色落ち（賃借人の不注意で雨が吹き込んだことなどによるもの）</p>
【壁、天井：クロス等】	
<p>1. テレビ、冷蔵庫等の後部壁面の黒ずみ（いわゆる電気ヤケ）</p> <p>2. 壁に貼ったポスターや絵画の跡</p> <p>3. 壁等の画鋸、ピン等の穴（下地ボードの張替えは不要な程度のもの）</p> <p>4. エアコン（賃借人所有）設置による壁のビス穴、跡</p> <p>5. クロスの変色（日照などの自然現象によるもの）</p>	<p>1. 賃借人が日常の清掃を怠ったための台所の油汚れ（使用後の手入れが悪く、ススや油が付着している場合）</p> <p>2. 賃借人が結露を放置したことで拡大したカビ、シミ（賃貸人に通知もせず、かつ、拭き取るなどの手入れを怠り、壁等を腐食させた場合）</p> <p>3. クーラーから水漏れし、賃借人が放置したため壁が腐食</p> <p>4. タバコのヤニ、臭い（たばこのヤニが付着してクロス等が変色している場合や、換気では除去できない臭いが付いている場合）</p> <p>5. 壁等のくぎ穴、ネジ穴（重量物をかけるためにあけたもので、下地ボードの張替えが必要な程度のもの）</p> <p>6. 賃借人が天井に直接つけた照明器具の跡</p> <p>7. 落書き等の故意による毀損</p>

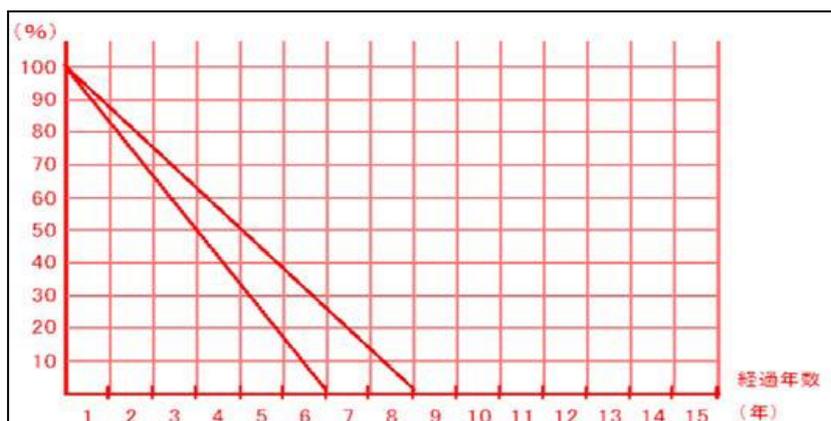
【建具等：ふすま、柱等】	
1. 網戸の張替え（破損はしていないが、次の入居者確保のために行うもの） 2. 地震で破損したガラス 3. 網入りガラスの亀裂（構造により自然に発生したもの）	1. 飼育ペットによる柱等のキズ、臭い（ペットによる柱、クロス等のキズや、換気では除去できない臭いが付いている場合） 2. 落書き等の故意による毀損
【設備、その他】	
1. 専門業者による全体のハウスクリーニング（賃借人が通常の清掃を実施している場合） 2. エアコンの内部洗浄（喫煙等の臭いなどが付着していない場合） 3. 消毒（台所・トイレ） 4. 浴槽、風呂釜等の取替え（破損等はないが、次の入居者確保のために行うもの） 5. 鍵の取替え（破損、鍵紛失のない場合） 6. 設備機器の故障、使用不能（機器の寿命によるもの）	1. ガスコンロ置き場、換気扇等の油汚れ、すす（賃借人が清掃・手入れを怠った結果汚損が生じた場合） 2. 風呂、トイレ、洗面台の水垢、カビ等（賃借人が清掃・手入れを行った結果汚損が生じた） 3. 日常の不適切な手入れもしくは用法違反による設備の毀損 4. 鍵の紛失または破損による取替え 5. 戸建賃貸住宅の庭に生い茂った雑草の除去

② 賃借人の負担単位

負 担 内 容		賃借人の負担単位		経過年数等の考慮
床	毀損部分の補修	畳	原則一枚単位 毀損部分が複数枚の場合はその枚数分（裏返し表替えかは、毀損の程度による）	（畳表） 経過年数は考慮しない。
		カーペット クッションフロア	毀損等が複数箇所の場合は、居室全体	（畳床・カーペット・クッションフロア） 6年で残存価値1円となるような負担割合を算定する。
		フローリング	原則㎡単位 毀損等が複数箇所の場合は、居室全体	（フローリング） 補修は経過年数を考慮しない。 （フローリング全体にわたる毀損等があり、張り替える場合は、当該建物の耐用年数で残存価値1円となるような負担割合を算定する。）

壁・天井・クロス	毀損部分の補修	壁（クロス）	m ² 単位が望ましいが、賃借人が毀損した箇所を含む一面分までは張替え費用を賃借人負担としてもやむをえないとする。	（壁〔クロス〕） 6年で残存価値1円となるような負担割合を算定する。
		タバコ等のヤニ、臭い	喫煙等により当該居室全体においてクロス等がヤニで変色したり臭いが付着した場合のみ、居室全体のクリーニングまたは張替費用を賃借人負担とすることが妥当と考えられる。	
建具・柱	毀損部分の補修	襖	1枚単位	（襖紙、障子紙） 経過年数は考慮しない。
		柱	1本単位	（襖、障子等の建具部分、柱） 経過年数は考慮しない。
設備・その他	設備の補修	設備機器	補修部分、交換相当費用	
	鍵の返却	鍵	補修部分 紛失の場合は、シリンダーの交換も含む。	鍵の紛失の場合は、経過年数は考慮しない。 交換費用相当分を借主負担とする。
	通常の清掃 ※	クリーニング ※ 通常の清掃や退去時の清掃を怠った場合のみ	部位ごと、または住戸全体	経過年数は考慮しない。借主負担となるのは、通常の清掃を実施していない場合で、部位もしくは、住戸全体の清掃費用相当分を借主負担とする。

設備等の経過年数と賃借人負担割合（耐用年数6年及び8年・定額法の場合）
賃借人負担割合（原状回復義務がある場合）



※ 経過年数による減価割合については、従前より「法人税法」（昭和40年3月31日法律第34号）及び「法人税法施行令」（昭和40年3月31日政令第97号）における減価償却資産の考え方を採用するとともに、「減価償却資産の耐用年数等に関する省令」（昭和40年3月31日大蔵省令第15号）における経過年数による減価割合を参考にして、償却年数経過後の残存価値は10%となるようにして賃借人の負担を決定してきた。しかしながら、平成19年の税制改正によって残存価値が廃止され、耐用年数経過時に残存簿価1円まで償却できるようになったことを踏まえ、例えば、カーペットの場合、償却年数は、6年で残存価値1円となるような直線（または曲線）を描いて経過年数により賃借人の負担を決定する。よって、年数が経つほど賃借人の負担割合は減少することとなる（上記図）。

なお、経過年数を超えた設備等を含む賃借物件であっても、賃借人は善良な管理者として注意を払って使用する義務を負っていることは言うまでもなく、そのため経過年数を超えた設備等であっても、修繕等の工事に伴う負担が必要となることがあり得ることを賃借人は留意する必要がある。

3 原状回復工事施工目安単価							
対象箇所		単位	単価 (円)	対象箇所		単位	単価 (円)
室内クリーニング		一式		玄関 ・ 廊下	チャイム・インターホン 玄関ドアの鍵 下駄箱 郵便受け	台 個 箇所 個	
床	クッションフロア	m ²					
	フローリング 畳 カーペット類	m ² 枚 m ²					
天井 ・壁	壁(クロス)	m ²		台所 ・ キッチン	電気・ガスコンロ 給湯器類 戸棚類 流し台 給排水設備	一式 一式 箇所 一式	
	天井(クロス) 押入れ・天袋	m ² 箇所					
建具	窓(ガラス・枠)	枚		設備・その他 浴室 ・ 洗面 所	鏡 シャワー 洗面台 クサリ及びゴム 栓 風呂釜 給湯器類 浴槽 蓋及び備品類 便器 給排水設備	台 一式 一式 個 一式 一式 一式 一式 一式	
	納戸(網・枠)	枚					
	襖	枚					
	障子	枚					
	室内ドア・扉	枚					
	カーテンレール	箇所					
	シャッター(雨戸)	箇所					
	柱	箇所					
	間仕切り	箇所					
	玄関ドア	箇所					

設 備 ・ そ の 他	共 通	照明器具	個		・ トイ レ	洗濯機用防水パ	一式		
		電球・電灯類	個			ン			
		スイッチ	個			タオル掛け			個
		コンセント	個			ペーパーホルダ			個
		エアコン	台			ー			
		テレビ用端子	個						
		換気扇	個						
		バルコニー	個						
		物干し金具	個						

※ この単価は目安であり、資材の価格や在庫状況の変動、毀損の程度や原状回復施工方法等を考慮して変更となる場合があります。

(8) 畳の取替等

本契約では、畳の表替え、障子紙・襖紙の張替、電球、蛍光灯、給水・排水栓（パッキン）、その他水まわりの消耗品（ゴム、くさり、シャワーホース等）の取替え等、費用が軽微な修繕については、甲の承諾を得ることなく行うことができ、乙自らの費用負担において行うこととします。その他の乙の負担は約款どおりとする。

—原状回復費用— RETI02018. 4 No.109 より

○耐用年数を経過する壁クロス張替費用等の原状回復義務はないとした賃借人の主張が否定された事例（東京地判平 28・12・20 ウエストロー・ジャパン）

賃貸アパートを退去した賃借人が賃貸人に敷金返還を求めて提訴した事案において、賃借人は善管注意義務に反して物件を使用し、その使用状態のまま物件を明け渡したと認められ、賃借人には敷金額以上の原状回復費用負担義務があるとして、敷金返還請求が棄却された事例（東京地裁平成 28 年 12 月 20 日判決棄却ウエストロー・ジャパン）

1. 事案の概要

賃借人 X は、平成 19 年 12 月、賃貸人 Y からアパートの 1 室を借り受け、8 年間居住後の平成 28 年 1 月 8 日に本件物件を退去した。

〈本件契約の主な概要〉

貸室：40 m²

賃料：105,000 円/月

敷金：105,000 円

Y が、原状回復費用 186,015 円（税込）及び未払日割家賃 28,000 円の計 214,015 円と敷金との差額（不足額）109,015 円の支払を X に請求したが、X は、敷金から控除できる金額は 6,902 円しかないとして、差額 98,098 円の敷金返還を求めて本件訴えを提起した。

[賃借人 X の主張]

- (1) ハウスクリーニング費用は賃貸人が通常負担すべきものであり、本件賃貸借契約において賃借人負担の特約も存在しない。
- (2) 「原状回復をめぐるトラブルとガイドライン」によれば、壁クロスの耐用年数は 6 年であり、本件物件明渡しの時点での価値は 0 円または 1 円である。

- (3) Yが主張する各種傷破れや雑誌の張り付きは存在しないか、通常損耗である。
(4) Y側の都合で退去日が翌月8日に越月したものであり、日割家賃は発生しない。

[賃貸人Yの請求内容]

- (1) ハウスクリーニング費用 48,000円

Xによる本件物件の使用態様は劣悪で、原状回復に要した費用は20万円相当であり、少なくとも約4分の1に当たる48,000円を負担すべきである。

- (2) 壁クロス張替費用 計34,637円

居室・トイレに多数の傷破れ・汚れがあり、少なくとも修繕費用の半額を負担すべきである。

- (3) 床クッション材張替費用 計35,000円

長年放置されて剥がすのが困難な雑誌の張り付きや焼け焦げが広く多数あり、修繕費用の10分の1を負担すべきである。

- (4) その他 計54,600円

流し台引出し・浴室ドアの破損による交換代の一部、エアコン残置物撤去費用等

- (5) 退去日までの未払い日割り家賃 28,000円(1/1～1/8の8日間)

2 判決の要旨

裁判所は、Xには少なくとも敷金額以上の原状回復費用負担義務があると判示して、Xの敷金返還請求を棄却した。

- (1) ハウスクリーニング費用について証拠写真によれば、居室内は著しく汚れが目立ち、Xは賃借人としての善管注意義務に反して本件物件を使用しており、その使用状態のまま本件物件を明け渡したと認められる。

Xが善管注意義務を尽くしていればハウスクリーニングが必須だったとは解されないところ、新たな賃借人に賃借するためにYとしてはハウスクリーニングを実施せざるを得ず、少なくとも7万円程度の費用がかかることが認められ、ハウスクリーニングの実施によって、Xが善管注意義務を尽くしていた場合よりも良い状態になる部分があり得ること、及び、ワックス仕上げの費用まで含まれていることを考慮しても上記費用の内4万8000円を原状回復義務の不履行に基づく原状回復費用として認めることは相当である。

- (2) 壁クロス張替費用

Xは、国土交通省の「原状回復をめぐるトラブルとガイドライン」では、壁クロスの耐用年数は6年とされ、本物件における残存価値は最大で1円であると主張するが、仮に耐用年数を経過していても賃借人が善管注意義務を尽くしていれば、張替えは必須ではなかった。

当該ガイドラインによっても「経過年数を超えた設備等を含む賃借物件であっても、賃借人は善良な管理者として注意を払って使用する義務を負っていることは言うまでもなく、そのため、経過年数を超えた設備等であっても、修繕等の工事に伴う負担が必要となることもあり得る」とされている。

台所の壁クロスの張替えには、少なくとも1万7000円程度の費用が掛かり、その半額である8500円を原状回復義務の不履行に基づく原状回復費用として認めることは相当である。

- (3) その他の費用

床の雑誌の張り付きや汚れ、流し台引出しや浴室ドアの破損についても賃借人としての善管注意義務違反が認められ、通常損耗であるとのXの主張は採用できない。ハウスクリーニング及び壁クロスの張替えと同様に、仮にこれらが耐用年数を経過していたとしても、賃借人が善管注意義務を尽くしていれば交換を行う必要はなかったものであり、これらに対する費用総額9万6000円の内、5万2000円を原状回復義務の不履行に基

づく原状回復費用として認めることは相当である。

(4) 結論

以上によれば、XはYに対し、原状回復義務の不履行に基づく原状回復費用として少なくとも11万7180円(10万8500円×1.08)の支払義務を負い、その他の原状回復費用及び日割家賃を検討するまでもなく、Yに本件賃貸借契約の終了に伴う敷金返還義務はない。

【契約の解除に関する特約】

(9) 賃貸人、賃借人からの中途解約

賃貸人、賃借人は契約期間中でも何時でも解約の申し入れをなすことができる。

(解 説)

賃借人からの解約は有効であるが、賃貸人からの解約申し入れは問題があります。賃借人からの解約申し入れは有効です。賃貸人側からの契約期間中の解約の場合6ヵ月前に解約の申し入れをし、かつ正当事由が認められなければなりません(東京地判昭36.5.10下民集12.5.1065・判時262.22判タ122.63)。また、期間の定めのある借家契約では、一切中途解約を認めないとの説もあります(東京地判昭和27年2月13日判決)。この説によれば、中途解約の特約があっても賃貸人は解約できないこととなります。このように、かかる特約を設ける意義はあくまで賃借人との解約交渉の機会を作ることであり、法的効力は認められないということを賃貸人に対し十分理解させておく必要があります。

これに対して、一定期間後に当然解約となる旨の特約、解約申し入れ期間短縮の特約は無効とされています(大判昭13.11.29民集17.2618)。

なお、「賃借人も中途解約の特約がないと中途解約できないのか。」との質問がありますが、できないというのが結論です。契約書で定められた契約期間は、賃貸人は賃借人に全期間賃借してもらえて賃料が入る、賃借人は契約期間は安心して居住できるという互いに定めた契約期間について期待利益を持つもので中途解約の特約がなければ賃借人も中途解約できないのが原則となります。但し、異なる見解もありますから留意して下さい。

(10) 解約の撤回を防止する特約

前条の解約の申し入れは、それぞれ相手方の承諾なくして撤回または取り消すことはできない。

(解 説)

賃借人は「3ヵ月前の解約予告に基づき解約できる。」との特約に基づき解約を申し入れてきましたが、途中で気が変わったと言って撤回を求めてきました。賃貸人は、既に新しい賃借人の募集をかけ、新賃借人も決まっています。今更言われても困る状態です。このようなことを防ぐための特約です。民法第540条(解除権の行使)は、

「契約又は法律の規定により当事者の一方が解除権を有するときは、その解除は、相手方に対する意思表示によってする。

2. 前項の意思表示は、撤回することができない。」

と規定していますがトラブルを回避するためには上記のような特約を明記しておくことが妥当でしょう。

(11) 一定期間経過後契約が当然解約となる特約

契約締結後6ヵ月の経過により本契約は当然解約になる。

(解説)

無効な特約です。大判昭13.11.29民集17.2618を参照。定期借家契約にすれば期間経過後に建物賃貸借契約を終了させることができます。

(12) 中途解約の場合残存期間の賃料等を違約金とする特約

賃借人が中途解約した場合、賃借人は、残存期間の賃料、共益費を違約金として支払う。

賃借人は、契約期間中に途中解約する場合には、賃貸人に対し、1ヵ月前までに解約の申し入れをしなければならない。この場合、賃借人は賃貸人に対し、契約の残存期間の賃料を支払わなければならない。

(解説)

以上のような特約は、有効となる場合もあるが一部無効と判断されることもあります。

[テナントビル等の賃貸借契約の場合]

ビル賃貸借契約の実務では契約期間を2年から3年と定める例が多いのですが、同時に契約書には期間内解約条項を設けるのが一般です。通常は、「テナントまたはオーナーは6ヵ月の予告期間をもって契約期間中においても本契約を解約することができる。テナントは6ヵ月分の賃料相当額を支払う場合には、本契約を即時解約することができる。」となっています。

敷金不返還の事例ですが、一定期間内に賃借人の都合で解約したときは、敷金の一部を返還しないという特約を有効とした次のような事例があります。

「右不返還特約は、一定の時期以前に賃貸人側の帰責事実によらずに賃借人の都合で賃貸借契約が解約された場合に生ずべき賃貸人の損害を担保するとともに、その損害額を敷金から控除した残額を没収する旨の一種の損害賠償の予定であると解せられ、そしてさらに、本件賃貸借の約定期間が10年であるのに対し、右特約の効力を有する期間が賃借人において本件建物を使用収益しうる時から3年に限られていること、その期間中の解約によつて賃借人が失うであろう敷金額が賃料の6ヵ月分に該当し不当に高額とは必ずしもいえないこと等の事情も加えて考えると、右特約が借家法6条に直接違反しないことはむろんのこと、実質的にも反しないし、また借家法に反するともいまだ解することはできない。」とした事例があります(東京地判昭50.1.29・判時785.89)。

しかし、一方で、この特約の有効性について、4年の契約期間で中途解約後の残存期間3年2ヵ月の賃料・共益費を違約金として求めた事案において、東京地裁平成8年8月22日判決(判タ933.155)は、次のように判示しています。「解約に至った原因が賃借人側にあること、契約内容に賃借人側に有利な異例の契約内容であることという事情があるが、こうした事情を考慮してもなお約3年2ヵ月の賃料、共益費相当額の違約金が請求可能であるというふうな約束は賃借人に著しく不利で

ある。賃借人の解約の自由を極端に制限することになるからその効力を全面的に認めることはできない。1年分の賃料と共益費相当額の限度で有効であり、その余の部分は公序良俗に反して無効であると解する。」

要するに解約があればオーナーはこの物件をほかの人に貸せるわけですが、その人からも残存期間の賃料を払わせるとここで二重取りということになり、妥当でないというのです。裁判所は、解約をした場合のペナルティーは空白期間が空くので当然だろうけれど次のテナントが決まるまでの相当期間分としては約1年が妥当と考えているようです。したがって1年を超えるものは取り過ぎだとの考えもあるので留意が必要です。

この考え方は、賃借人に中途解約権を認めていない場合で契約期間中にテナントが原状回復を完全にして、きれいに出て行った場合についても参考になるのではないのでしょうか。但し、実務の現実では、賃貸人が賃借人のために賃借人しか使用できない建物を建築し、賃貸する場合がありますが、このような場合は、上記のような特約は極めて大きな意味があります。この場合、現実にも新たに賃借人を探すことも困難でしょうから、その場合には質問の特約は原則として有効と解されるべきと考えます。

[居住用建物賃貸借契約の場合]

居住用建物賃貸借契約の場合には、更に平成13年4月1日から施行された「消費者契約法」が問題となり、有効となる範囲はもっと厳格に解されるでしょう。この法律は事業者と消費者の間でなされた契約について、一定の要件の下に契約を取り消したり消費者にとって不利な契約条項を無効としている法律ですが、同法9条1号では契約解除に伴う損害賠償額や違約金を定めた条項が、同種の事業者に生ずる平均的な額を超える部分を無効としています。現実にあった相談事例でしたが、契約書に「途中解約の場合、1ヵ月前までに解約の申し入れをする。契約の残存期間の賃料を払う。」という特約条項が盛り込まれている事例がありました。この特約の効力ですが、おそらく1～3ヵ月分を超えた部分は無効ということになるでしょう。それは、一般実務では、1～3ヵ月間の予告期間において無条件の中途解約を認める特約条項を設けているのが一般的傾向であり、国土交通省の指導もあって、1ヵ月の予告期間を設けている契約が最も多いからです。ちなみに標準的契約書も1ヵ月の予告期間になっているわけで、同業者の特約条項が1～3ヵ月の予告期間で契約を終了させていることが多い中で、残存期間の賃料相当額を支払わせるのは、同業者に生ずる平均的な額を超えていることが明らかであり、同法9条1号により無効と解されると思います。また、同法10条でも、消費者の義務を加重する契約を無効としていますので、本件の賃借人の支払い義務は通常より加重されているため同法の趣旨からも部分無効となるでしょう。

前記の相談例では、1ヵ月の予告期間がおかれているにもかかわらず、「残存期間の賃料等を違約金として支払う。」という特約の内容自体が、賃借人に十分理解されていなかったこと、また、「住み心地が悪い」というのがトラブルの原因となっているようでした。

このような問題は法律論以前に賃貸人の「住み心地」の改善努力不足が根にありますから、賃貸人には特約の有効性の問題や営業姿勢の問題点などを説明し、無用のトラブルが起きないように留意する必要があると思います。

(13) 賃借人からの中途解約に関する特約

1. 解約の効力は、賃借人が解約の申入れをした日から30日の経過をもって発生する。
2. 前項の規定にかかわらず賃借人は、30日分の賃料相当額を賃貸人に支払うことにより、即時に本契約を解除することができる。

(解 説)

以上のような特約がある場合に、更新日の1週間前になって賃借人から突然、契約期間満了で賃貸建物を明け渡したいと言われました。このような場合、期間満了後の23日分の賃料相当額を請求できるのでしょうか。

この点に関する明確な判例・学説はなく、異論もあると思いますが、当事務所では、検討の結果、次のように考えたいと思います。

借地借家法26条1項は、「建物の賃貸借について期間の定めがある場合において、当事者が期間の満了の1年前から6月前までの間に相手方に対して更新をしない旨の通知又は条件を変更しなければ更新をしない旨の通知をしなかったときは、従前の契約と同一の条件で契約を更新したものとみなす。ただし、その期間は、定めがないものとする。」と規定し、賃借人からの更新拒絶についても同項の適用を明言しています。質問の場合、賃借人側からの7日前の更新拒絶ですから、更新拒絶としては無効であり、本件賃貸借契約の期間満了以降も期間の定めのない契約として存続することになります。それでは、期間満了前に同項所定の期間を遵守していない更新拒絶がなされた場合、どの時点において賃貸借契約が終了するか問題となります。この点、判例は、賃貸人からの更新拒絶の案件で、更新拒絶から法定の解約期間を経過した時点において賃貸借契約は終了するものと解すべきであるとしています（東京地判平元.11.28・判時1363.101）。賃借人の場合は、民法617条によって3ヵ月とされていますから、特に特約がない場合は更新拒絶の時点から3ヵ月後に終了するということになると思います。

しかし、本契約では、賃借人に対し、特約によって「30日前の中途解約権」、あるいは「30日分の賃料相当額を支払うことによる即時解約権」を認めており、賃借人が解約の申し入れの日から30日を経過した日、あるいは解約申入時に30日分の賃料相当額を支払うことで賃借人は契約を終了し得るということになります。ちなみに、賃借人に対し請求できる金額が期間満了後の23日分となる理由ですが、期間満了時までの賃料は通常既に支払われている筈であり、期間満了後23日分の賃料相当額の支払いで過不足がないからです。

(14) 賃料不払の時は管理会社に賃貸人の地位が承継される旨の特約

賃借人に賃料不払い等の債務不履行があった場合には、それを条件に、賃貸人の地位は管理会社〇〇不動産に当然承継されるものとする。

(解 説)

無効な特約です。この条項は弁護士法73条（譲り受けた権利の実行を業とすることの禁止）「何人も、他人の権利を譲り受けて、訴訟、調停、和解その他の手段によつて、その権利の実行をすることを業とすることができない。」に違反し、民法90条に違反する無効な特約と考えます。また、仮にこの管理会社が訴えを起こしても、管理会社に当事者適格なしということになると、裁判のやり直しが必要となり、却って賃貸人の損害が増大することになるでしょう。

(15) 遮断構造の不完全な貸し室についての容認事項例

本件建物は築30年以上を経過した木造住宅で、隣室、上下室の遮音は不十分であり、かつての本件貸室の賃借人の中には隣室、上下の室の音について賃貸人に苦情を申し出た賃借人もいたこともあった。それゆえ本貸室の賃料は近隣相場よりかなり低めの月額〇万円に設定しているものであって、賃借人は本件貸室の遮音性の不完全さを十分認識、容認して賃借するものであるため、今後、遮音性に関する修繕要求や、隣室、上下室の音に関して賃貸人に異議・苦情を申し立てないものとする。

(16) ペットの飼育に関する特約

第〇条（ペット飼育許可）

- 賃貸人は、賃借人の希望により、ペット飼育を禁止する第〇条〇項にかかわらず、本件貸室に付き小型の室内犬または猫を1匹に限り、同ペットを事前確認の上、飼育することを許可することができるものとする。
- 2 ペットの飼育により、近隣から異議、苦情が発生した場合は、賃借人の責任と費用により、処理、解決するものとし、賃貸人に迷惑を及ぼさないことを確認する。
 - 3 賃借人が退去する場合、動物臭の除去のため、貸主は、敷金1ヶ月分を無条件にて、償却して取得する。但し、賃借人は、別途ハウスクリーニング代を負担しないものとする。
 - 4 前項の動物臭の除去以外に、ペットにより賃貸建物が損傷した場合には、賃借人は、前項の負担とは別に、修復費用を負担して支払う。

(解 説)

マンション、アパート全体をペット飼育不可としながら、一戸だけ飼育可とする他の居住者からのクレームが予想されます。その場合には上記2項のような条項を入れても他の賃借人から賃貸人の契約違反（居住目的で使用・収益させる義務）を問われる可能性があるでしょう。したがって、その点は十分検討の上で許可する可否かを検討する必要があります。

また、この場合の負担単位ですが、襖、障子は一枚単位、柱は一本単位ということになります。襖紙、障子紙は消耗品であり、減価償却資産にはならないので、経過年数は考慮しなくともよいでしょう。

また、襖、障子の建具部分、柱も、本来長期間の使用に耐えられるものですから、形式的に経過年数を考慮すると賃貸人に酷になりますから、経過年数は考慮する必要がないでしょう。

(17) 敷金に関する裁判管轄の特約例

本契約から生じる権利義務について争いが生じたときは、〇〇地方裁判所または〇〇簡易裁判所を管轄裁判所とする。本契約が終了し本件居室の明渡しを終了した後であっても、敷金の返済、清算、本件居室の破損等についての損害賠償についての争いが生じたときも同様とする。

(解 説)

「敷金返還債務は持参債務であるから（取立債務とする特約もない）、義務履行地を管轄する裁判所（現在の元賃借人の住所）にも管轄権がある」とする判決があり

ます（東京地判昭 50. 1. 29・判時 785. 89）。したがって、賃借人が明渡後、遠方に引っ越した場合は、引っ越し先が裁判管轄になりますので、物件所在場所を裁判管轄にするためには上記のような特約が必要となります。

（18）敷金の振込料、送金手数料を賃借人の負担とする特約

賃貸人は清算後の敷金・保証金を賃借人の指定する口座あるいは移転先の住所地に送金して返還することができる。この場合の振込料、送金手数料は賃借人の負担とする。

（解説）

民法484条は特に「送金方法による弁済」を規定していませんので「送金方法による弁済」の合意は、民法484条の「別段の意思表示」がある場合に可能になると考えます。

次に、費用の点ですが、民法485条からは、債務者の合意の意思表示がなければ、弁済の費用である送金費用は債務者（賃貸人側）が負担することになるでしょう。問題は、明渡し後の住所の移転が民法485条にいう「債権者が住所の移転その他の行為」に当たるかですが当たらないと解します。何故なら、敷金返還の時期は貸室の明渡しと同時に履行ではなく明渡し後に初めて到来するとされており（判例）、敷金返還時期が到来したときは新しい債権者（賃借人）の住所地が弁済の場所となるからです。したがって、本来であれば、その新たな住所地に持参するのが原則のところ債務者（賃貸人）の都合で送金にするのですからその費用は債務者（賃貸人）が負担すべきというのが結論になります。ちなみに、債権者（賃借人）が送金に応じたことをもって送金費用の負担にも応じたということにならないことも明らかでしょう。

したがって、「賃貸人は清算後の敷金・保証金を賃借人の指定する口座あるいは移転先の住所地に送金して返還することができる。この場合の振込料、送金手数料は賃借人の負担とする。」との特約を入れておくとよいでしょう。

《参考法令》

民法484条（弁済の場所）

弁済をすべき場所について別段の意思表示がないときは、特定物の引渡しは債権発生の際にその物が存在した場所において、その他の弁済は債権者の現在の住所において、それぞれしなければならない。

民法485条（弁済の費用）

弁済の費用について別段の意思表示がないときは、その費用は、債務者の負担とする。ただし、債権者が住所の移転その他の行為によって弁済の費用を増加させたときは、その増加額は、債権者の負担とする。

（19）事業用建物賃貸借契約における原状回復工事の特約

賃借人は、賃借人の費用負担で、賃貸人が指定する工事施工業者により、別表の原状回復工事を行うものとする。

賃借人が本契約の終了の際負担する原状回復義務は、別紙仕様書による。

第〇条(原状回復)

1. 賃借人は本契約が終了したときは、直ちに本物件を原状に回復し賃貸人に対し、明け渡さなければなりません。尚、賃借人の原状回復義務の範囲は「別紙〇〇」に定める負担区分とします。

(別紙に以下の内容等を加入)

以下の原状回復については、汚損・破損のない場合でも回復・交換を行うものとしします。

- (1) エアコンのメンテナンス費用金〇〇〇万円
- (2) 壁クロス交換金〇〇万円
- (3) 床ピータイル交換金〇〇万円

2. 賃借人の義務である原状回復工事は、賃貸人の指定する業者に依頼して行い、賃借人はその費用を現金にて支払うものとする。

(20) 既に抵当権が設定されている物件を賃貸する場合の容認事項

賃借人は、本物件に(根) 抵当権が設定されており、当該(根) 抵当権に基づく不動産競売がなされたときは、競落人(買受人)は敷金を引き継がず、また、競落人(買受人)に所有権移転後は、6ヵ月後の立退き猶予期間があるが、6ヵ月経過後は本物件から退去しなければならないことを確認します。但し、賃借人が同猶予期間中、本物件を使用を継続する場合には、賃借人は競落人(買受人)に対し賃料相当額を支払う必要があります。

(解説)

これは1番抵当権が賃貸借契約の対抗要件としての引渡より先に設定されているか否かにより結論が変わってきます。すなわち、賃貸建物の引渡と競売を申し立てた抵当権ではなく、登記簿に載っている1番抵当権の登記と賃貸建物の引渡の時期を比べて優先関係を見るということが大事です。どの抵当権が実行されようと、1番抵当権が賃貸借契約に基づく賃貸建物の引渡より優先していた場合には抵当権が優先することになります。本件の場合には既に抵当権が設定されているテナントビルということですから、当該賃貸借契約より後に設定された抵当権が実行された場合でも抵当権が優先することになります。賃貸借契約が平成16年3月31日までに締結されていた場合(但し、対抗要件である引渡を平成16年3月31日までに具備する必要があるか否かについては見解がわかれています)と、平成16年4月1日以降に締結された場合とでは短期賃貸借の廃止等の法改正により賃借人の権利関係が変わりますので留意して下さい。

ちなみに、後順位抵当権の実行をするには先順位抵当権者の同意は必要ありません。

競売になった賃貸物件を仲介した仲介業者に対し、「お宅が仲介してくれた物件で、競売にあってしまって敷金も戻ってこなくなった。これはお宅が仲介したもので、こういう物件を紹介したお宅が責任を取れ」と、テナントが仲介業者に言うケースがあります。

この場合、抵当権があるということを基本的に説明していれば、仲介業者は原則として損害賠償責任はないというのが一般的な考え方ですが、上記のような容認事項を書いておけば対応としては十分でしょう。

しかし、例えば競売が近々に申し立てられるという事情を知っていてこれを黙っ

ていたという場合は、例外的に仲介業者にも責任が発生する場合があります。ということが分からなければ抵当権が付いているというのは、極めて一般的なことですから「抵当権の有無・内容」を説明していれば基本的に責任は発生しません。

ましてや、これに「競売された場合には責任を取りますという一筆書け」というのは社会的に見れば不当な要求であり毅然と断るべきです。



テーマ4 反社関連情報の取り扱いについて

(1) 警察からの情報提供

警察からの暴力団情報の提供要件として、平成23年12月22日付警察庁丙組企分発第42号、「暴力団排除等のための部外への情報提供について」が公表されました。これは、平成12年9月14日付警察庁丙暴暴一発第14号警察庁暴力団対策部長通達「暴力団排除等のための部外への情報提供について」が改正されたものです。

それによると情報提供の具体的判断として、まず、

- ① 公益の実現に資することが要件になります。大前提として、情報提供を受ける企業側において暴排条項を導入し、その中で排除対象を明確化していることが必要になります。例えば「当社は暴力団員、暴力団関係者、密接交際者、暴力団を脱退してから5年以内の者とは取引しない」といった形で明記されていて、そのどれかに当たっているときに、その旨が回答されることとなります。すなわち、暴排条項でどこまで取引を排除しているのかによって、警察からの情報提供の範囲はおのずと異なってくるということです。
- ② さらに暴排条項の導入に加え、警察からそれは排除対象者だと情報提供したときに、確実に排除される、その者に対しては確実に契約を締結しない、契約を解除するといったことが約束できることが必要です。仮に暴排条項が解除権の行使が可能という形で規定されていたとしても、警察から情報提供を受けたときは確実に解除権を行使しなければならないということです。
- ③ 公益の実現に資するという条件を踏まえた上で、その次のステップとして、警察からの情報提供の相手方が、個別の契約・取引に関し、暴力団員であると疑わしいと何らかの理由を持って判断をしていることが具体的要件になります。例えば、暴力団員であるとかつて報道されていた人物と氏名が一致している、（最近は少ないですが）暴力団員と思しき人相風体である、机を叩くなど威圧的な態度を取っているなどの場合には、情報提供の対象となり得ます。

(2) データベース化

反社に関する情報の蓄積が進むにつれ、業界としてのデータベース化が求められています。情報収集には「自助」「共助」「公助」という3つの段階があります。

- ① 自助は、まずは各社においてデータベースを構築すること。暴排条項において排除対象を明確化し、なおかつ該当した対象を確実に排除するという態勢作りが欠かせません。
- ② 共助は、業界挙げてのデータベースの結合です。各社では集め切れない情報を補い合うことで、A社が反社として排除したものは、B社、C社・・・においても確実に排除可能な仕組みが望ましいです。商業データベースや新聞の記事検索サービスなども活用しながら、情報の質を向上していくこととなります。
- ③ 公助とは、業界全体が暴力団対策法に基づく不当要求情報管理機関として位置付けられることで、業界のデータベースと警察のデータベースとが連結して、より具体的かつ濃度が高い情報が利用されるようになることです。警察は、各業界に対し、将来的に公助の流れになるべく、取組みの進展を推進しています。

◆ 暴力団排除等のための警察から部外への情報提供

情報提供の具体的判断の要求	公益の実現に資すること 暴排条項において、 ①排除対象として明確に されていること ②該当した場合に確実に 排除されること	疑わしい事由の存在 ・暴力団員との報道「インター ネットの検索に引っか かる」 ・暴力団員特有の風体、言動 ・威圧的態度 等
---------------	--	---

テーマ5 売買契約の内容を特定する特約文書作成の手順・要素



(令和2年4月1日から使用される契約不適合制度を前提としています。)

- ① 物件の履歴(地歴・家歴等)
- ② 物件に内在する危険性と売主の保証範囲
- ③ 買主の購入目的
- ④ 買主の危険性の容認
- ⑤ 値引きの有無

というように、物件の履歴から予想し得る危険性と買主の容認内容、費用負担を個別列挙していくことになると思います。

【特約例1】化学工場の跡地で土壌汚染の可能性がある場合(①～④、(1)～(4)は複数選択可)。なお、このままを特約にいれるとの趣旨ではない。

本件土地は平成31年まで化学工場の敷地として使用されており、土壌汚染、産業廃棄物埋蔵の可能性はあるため、(売主・買主)は、残金決済までに調査するものとする。

その結果、

- ① 汚染・埋蔵等がある場合は、(売主・買主)は責任と負担で汚染・埋蔵等を除去しなければならない。
- ② 汚染・埋蔵等がある場合はその除去費用は(売主・買主)の負担とする。
- ③ 汚染・埋蔵等がある場合、その除去費用が〇〇円以下であれば(売主・買主)が負担する。
- ④ 汚染・埋蔵等があり、その除去等に〇〇万円以上の費用を要する場合は、(売主・買主あるいは双方)は、本契約を解除できるものとする。

この場合、

- (1) 調査に要した費用は(売主・買主)の負担とする。
- (2) 買主は、売主に対し、損害賠償請求はできない。
- (3) 買主は、売主に対し、損害賠償(違約金)請求できる。
- (4) 売主・買主は互いに損害賠償請求できないものとする。

【特約例2】地下5m以下に基礎杭が残存している可能性がある場合

本件土地は平成30年4月まで鉄筋コンクリート造りの地上4階、地下1階の構造の商業ビル用地として使用しており、同ビルを解体した際、売主は地下5メートルまでは基礎杭が取り除かれていることを現地確認したが、それ以下の地層に基礎杭(パイル)が存在する可能性はある。買主は、本件土地を木造2階建て4棟のための分譲地として購入するものであり、地下5メートル以下に基礎杭が存在する可能性を容認して本件土地を購入するものであり、地下5メートル以下の地層に基礎杭が存在したとしても同存在は契約不適合に該当するものでなく、売主に対し追完請求、代金減額請求、解除、損害賠償等の一切の責任を問わないこと確認する。

【特約例3】旧耐震基準時の建物で現在の耐震基準を充たさない場合

「本件建物は昭和56年5月31日以前に建築確認を取得した旧耐震基準時の建物であり、現在の耐震基準を満たしていない建物であることを買主は容認して契約書記載の売買代金で購入するものであり、今後、売主に対して耐震基準を満たさないことについて一切の追完請求、代金減額請求、解除、損害賠償、錯誤取消等の責任を求めないものとする。」

Memo





昭和 49 年早稲田大学法学部卒業

昭和 53 年司法試験合格

昭和 56 年検事任官(東京地検・徳島地検)

昭和 59 年弁護士登録

平成 10 年 4 月から平成 13 年 3 月まで、最高裁判所の委嘱により最高裁判所司法研修所弁護教官

平成 17 年度から平成 19 年度まで、法務大臣の任命により司法試験考査委員(憲法)

平成 23 年度より平成 26 年度まで、公益社団法人全国宅地建物取引業協会連合会の委嘱により民法改正に対応した標準売買契約整備検討委員会委員

平成 27 年 10 月 14 日から平成 28 年 3 月 31 日まで、国土交通省不動産課の委嘱により民法改正に対応した標準売買契約書整備検討委員会委員

平成 29 年度、最高裁判所の委嘱により司法修習生考試委員会委員

平成 29 年度、公益社団法人全国宅地建物取引業協会連合会の委嘱により民法等各種法令改正を踏まえた宅地建物取引制度のあり方に関する調査研究会委員

現在、第一東京弁護士会司法制度調査委員会委員

公益社団法人全国宅地建物取引業保証協会顧問弁護士

公益社団法人不動産流通推進センター不動産コンサルティング試験委員

公益社団法人東京都宅地建物取引業協会研修センター法定講習講師

など多岐にわたり活躍中

改正民法(債権法)関連の著作のご紹介

『民法「債権法」改正による不動産実務の完全対策』

《内容紹介》(※amazon掲載文より引用)

不動産法律実務に精通したベテラン弁護士渾身の一冊！！！！

- 民法制定以来約120年ぶりとなる今回の債権法改正は、単に従前の個々の条文を改正するだけでなく旧法の基礎にある大陸法の考え方を修正し、当事者の合意を重視する英米法的考え方を取り入れた大改正となっています。
- 本書では、第1部の<Q&A>では第1章総説で、旧法と改正法の基本的考え方の違いを整理し更に当事者の合意重視あるいは英米法的視点の導入で変わる原始的不能、危険負担、解除の各制度について詳解してあります。また、第2章では売買編、第3章では賃貸編として、大きな影響を受けることとなる不動産取引上での改正を詳解しています。
- さらに第2部において今回の改正内容の全体をわかりやすく<ポイント>詳解し、これ一冊で今改正の全てが分かるよう、法曹関係者の必読の書となっています。





公益社団法人 神奈川県宅地建物取引業協会
相談調停委員会

20191223