

神奈川県 e-スクール

改正民法(債権法関係)施行後によくある質問(貸貸編)

深沢綜合法律事務所

弁護士 柴田龍太郎

Q 1 個人根保証契約の元本の確定事由に関する規定は下記のとおりですが、特約で確定事由を増やしたり、減らしたりすることができますか。

改 正 法	旧 法
<p>(個人根保証契約の元本の確定事由)</p> <p>第 465 条の 4</p> <p>次に掲げる場合には、<u>個人根保証契約</u>における主たる債務の元本は、確定する。<u>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。</u></p> <p>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。</p> <p>二 保証人が破産手続開始の決定を受けたとき。</p> <p>三 主たる債務者又は保証人が死亡したとき。</p> <p>2 前項に規定する場合のほか、個人貸金等根保証契約における主たる債務の元本は、次に掲げる場合にも確定する。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。</p> <p>一 債権者が、主たる債務者の財産について、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。</p> <p>二 主たる債務者が破産手続開始の決定を受けたとき。</p>	<p>(貸金等根保証契約の元本の確定事由)</p> <p>第 465 条の 4</p> <p>次に掲げる場合には、<u>貸金等根保証契約</u>における主たる債務の元本は、確定する。</p> <p>一 債権者が、<u>主たる債務者又は保証人の</u>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。<u>ただし、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。</u></p> <p>二 <u>主たる債務者又は保証人が破産手続開始の決定を受けたとき。</u></p> <p>三 (左同)</p> <p>(新設)</p>

A 1 改正民法では、個人が根保証契約をする場合に極度額（保証債務額の上限）を定めなければ効力を有しないとする規定や、上記のように主たる債務者が死亡した場合などでは元本が確定されるとする規定などが設けられました。また保証人保護の観点から、改正民法では、保証人から主たる債務者の債務の履行状況につき確認があったときなどには、債権者は保証人に対し情報提供しなければならないとする規定が設けられています。

さて、次のように借借人又は保証人が死亡しても元本は確定しない特約は有効かですが、2項は無効とされています。

**無効**

1. 連帯保証人は、本契約によって賃借人が賃貸人に対して負担する一切の債務について保証し、極度額〇〇万円を上限として賃借人と連帯して履行の責を負う。
2. 前項の連帯保証人及びその相続人は、民法465条の4の1項三号の規定にかかわらず、賃借人又は保証人が死亡したときでも元本は確定しないものとし、本件賃貸借契約終了後の建物の明け渡し完了までに発生した賃料・賃料相当損害金・違約金・損害賠償金など一切の債務について前項の極度額を上限として連帯して履行の責を負うものとする。

すなわち、確定事由に関する部分も強行規定であり、確定させない方向の特約は効力が無いというのが原則です。他方で、保証人が、賃借人の債務を保証する保証契約を締結する際に、その賃借人の死亡後に賃借人の地位を相続した者の債務も保証する保証契約をあらかじめ締結することが考えられます。しかし、主債務者である賃借人の死亡前にこのような保証契約を締結することができるかとする、主債務者の死亡を元本確定事由とした制度趣旨が損なわれるため、賃借人の死亡前にこのような保証契約を締結することは脱法的なものであり、保証契約は無効となると解されます。ちなみに、元本確定事由を増やす方向での特約は、保証人に有利なので、有効と解されています(Q&A 改正債権法と保証実務87頁)。

**注意**

1. 賃借人が、本件建物内又は本件建物付近で自殺し、あるいはこれらを殺人事件等犯罪の現場とし、風俗営業をし、本物件に火災を発生させ、又は賃貸借の目的との関係で異常な物件を設置するなど貸室の価値を減少させる行為をした場合、賃貸人は、損害賠償を請求し、又は、これとともに、催告なくして、本件賃貸借契約を解除し、損害賠償を請求することができる。
2. 前項の損害賠償の額は、解除後明渡しまでの第△条に定める使用損害金のほか、本件建物の内装費用その他の原状回復費用相当額に賃借人退去後〇年間の賃料相当額を加算する。

(解 説)

自殺と相当因果関係のある損害賠償債務については賃借人の生前の善管注意義務違反を根拠としているので連帯保証人に対して責任追及できると解されます。原状回復費用の支払債務についても元本確定前に生じた債務として連帯保証人の責任が肯定されるかは今後の判例等が待たれるところです。

この特約がある場合でも、元本確定事由である賃借人の死亡後に発生した債務は保証の範囲外であることは変わりませんが、賃貸借契約及び連帯保証契約時において、連帯保証人にとって責任範囲を原状回復費用相当額も含むことを明確にしておくことで、死亡時迄に負っていた債務として保証責任を問える可能性を高める観点で有用と思われる。

ところで、国土交通省のQ&Aでは、次の解説があります。

「Q 4 極度額の表記方法はどのようにすればよいですか。

A 4 「～円（契約時の月額賃料の～か月相当分）」、「契約時の月額賃料（～円）の～ヶ月分」、「～円」等が考えられます。なお、極度額は保証契約締結後に賃料の増減があっても変わるものではなく、契約時の額が適用されます。」

（柴田注） しかし、仮に賃料の増額があり得ることを前提に、賃料が増額すれば、極度額も増額する約定（極度額は、その時々賃料の4箇月分とする約定）であれば、極度額は適切に定められていないので、当該個人保証は無効となる（Q&A改正債権法と保証契約84頁）とあります。したがって、賃料の変動があった場合に無用なトラブルが発生する可能性もあるので極度額は定額で表現すべきと考えます。

## Q 2 賃料の滞納額に関する保証人に対する情報提供について解説して下さい。

A 2 全宅連制定の賃貸借契約第2 1条2項6号は「六 丙の請求があったときは、甲は、丙に対し、遅滞なく、賃料及び共益費等の支払状況や滞納金の額、損害賠償の額等、乙の全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」と規定しています。これは改正民法で保証人に対する情報提供の規定が設けられた（改正民法第458条の2）ことから、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することとする規定を設けています（第6号）。賃貸人は賃料等の履行状況をしっかりと把握しておくことが大切となります。

情報提供に際しては借主の承諾は必要ではありません。滞納の事実も個人情報ですが、個人情報の第三者提供に関する個人情報保護法2 3条も、法律上の義務があれば、本人の同意がなくても個人情報を提供できるとしています。

それでは、賃借人の委託を受けていない保証人から情報提供を求められた場合、あるいは保証人から情報提供を求められていない場合に情報提供できるかの問題がありますが、次の特約で対応すべきと考えています。

1. 賃貸人は、保証人（賃借人から委託を受けていない保証人を含む。）から請求があった場合は、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するものとする。
2. 賃貸人は、賃貸人が本賃貸借契約の管理を委託した賃貸管理業者を賃貸人の代理人として、賃貸人に代わり前項の情報の提供をさせることができるものとする。
3. 連帯保証人からの第1項の情報提供の請求がない場合でも、賃借人が賃料を滞納をした場合には、賃貸人がその旨を連帯保証人に情報提供することを賃借人はあらかじめ同意し、賃貸人に対し異議・苦情を述べないものとする。

この点に関し、国土交通省は「民法改正を受けた賃貸住宅標準契約書Q & A」の中で次のように解説しています。

Q12 連帯保証人から請求がない限り、借主の債務の履行状況に関する情報提供は行う必要はありませんか

A12 民法では、「保証人の請求があったとき」に情報提供義務があるとされていますが、借主が継続的に支払を怠っているにもかかわらず、貸主が保証人に通知せず、いたずらに契約を更新させている場合には保証債務の履行請求が信義則に反するとして否定されることがあり得る（最判平成9年11月13日参照）ため、保証人の請求がない場合でも、保証人へ積極的に情報提供することが望ましいと考えられます。保証契約締結時に「借主の滞納が〇か月続いた場合には貸主は保証人に通知する」といった特約を結ぶことも考えられます。

Q13 情報提供にあたり、借主の了解を得る必要はありますか。

A13保証人から請求があった場合には、貸主は、借主の支払状況等について保証人に情報提供する義務があります。このため、借主の了解を得る必要はありませんが、情報の取扱いに不安がある場合には、契約時に、借主に対して、どのような情報をどのような場合に保証人に提供することとなるのかを説明しましょう。情報提供に関する条項を契約書に盛り込むことも考えられます。」

改正法	旧法
<p>(主たる債務の履行状況に関する情報の提供義務)</p> <p>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。</p>	<p>(新設)</p>

Q3 事業用貸借契約における契約締結時の情報提供義務について解説して下さい。

A3 事業用の貸借契約締結時に借借人は、委託した保証人(法人を除く)に対し、(ア)財産及び収支の状況、(イ)主たる債務(家賃支払債務)以外に負担している債務の有無並びにその額及び履行状況、(ウ)主たる債務の担保として他に提供し、又は提供しようとするものがあるときは、その旨及びその内容の情報提供をする必要があります。借借人が、以上の説明をせず、又は事実と異なる説明をしたために委託を受けた者が上記(ア)から(ウ)までに掲げる事項について誤認をし、それによって保証契約の申込み又はその承諾の意思表示をした場合において、主たる債務者がアの説明をせず、又は事実と異なる説明をしたことを債権者(家主)が知り、又は知ることができたときは、保証人は、保証契約を取り消すことができる。

改正法	旧法
<p>(契約締結時の情報の提供義務)</p> <p><u>第465条の10</u></p> <p>主たる債務者は、事業のために負担する債務を主たる債務とする保証又は主たる債務の範囲に事業のために負担する債務が含まれる根保証の委託をするときは、委託を受ける者に対し、次に掲げる事項に関する情報を提供しなければならない。</p> <p>一 財産及び収支の状況</p> <p>二 主たる債務以外に負担している債務の有無並びにその額及び履行状況</p> <p>三 主たる債務の担保として他に提供し、又は提供しようとするものがあるときは、その旨及びその内容</p> <p>2 主たる債務者が前項各号に掲げる事項に関して情報を提供せず、又は事実と異なる情報を提供したために委託を受けた者がその事項について誤認をし、それによって保証契約の申込み又はその承諾の意思表示をした場合において、主たる債務者がその事項に関して情報を提供せず又は事実と異なる情報を提供したことを債権者が知り又は知ることができたときは、保証人は、保証契約を取り消すことができる。</p> <p>3 前二項の規定は、保証をする者が法人である場合には、適用しない。</p>	<p>(新設)</p>

【情報提供がなされたことを表明保証する差入れ文書のイメージ】

甲（貸貸人） ○○○○ 殿

乙（借借人）は丙（連帯保証人）に対し、民法465条の10の契約締結時の情報提供義務に基づき、乙の(1)財産及び収支の状況、(2)主たる債務（賃料支払債務）以外に負担している債務の有無並びにその額及び履行状況、(3)主たる債務（賃料支払債務）の担保として他に提供し又は提供しようとするものがあるときはその旨及びその内容を、バランスシート、損益計算書等を示しながら正直に丙に情報提供し、丙はそれに基づき乙の債務を連帯保証するものであります。

令和〇年〇月〇日

乙（賃借人）〇〇〇〇

丙（連帯保証人）〇〇〇〇

連帯保証人が個人の場合、賃借人及び連帯保証人は、賃借人が連帯保証人に対し、〇〇年〇月〇日、仲介業者〇〇不動産の事務所において、下記2)に定める書類を連帯保証人に示した上で、賃借人の財産状況等に関する下記1)に関する事項を説明したことを確認した。

1) 賃借人の連帯保証人に対する説明内容は以下のとおり。

①賃借人は〇〇〇〇に個人連帯保証人を委託するほか、本件賃貸借の保証金として表記(2)記載の保証金を賃貸人に預託する。

②賃借人の財産及び収支の状況は、〇〇年3月31日期末の決算書の貸借対照表及び損益計算書のとおりにある。

③本契約に基づく賃料等の債務の他、賃借人が負担している債務の有無、金額は、負債明細一覧表に記載のとおりである。また、賃借人は、同一覧表記載の各債務について、約定どおり返済しており遅滞はない。

④賃借人は、連帯保証以外にも、本契約に基づく債務を担保するため、第6条に定める保証金を賃貸人に本契約締結と同時に預託した。

2) 賃借人が連帯保証人に対して示した財務関係の書類は以下のとおり

①〇〇年3月31日期末の決算書・同付属明細書・税務申告書

②△△年3月31日期末の決算書・同付属明細書・税務申告書

③□□年3月31日期末の決算書・同付属明細書・税務申告書

#### 解説

債権者(賃貸人)は、主債務者(賃借人)が保証人に対して情報提供したかどうか、また、提供した情報の内容について確認する直接的な法的義務を負っているものではないが、債権者(賃貸人)は、主債務者の情報提供義務の履行について積極的に確認すべきであると考えられるとされています(Q&A改正債権法と保証契約70頁)。

#### 表 明 書

年 月 日

賃貸人 殿

A 印

B 印

保証人 B は賃借人 A の代表取締役であり、改正民法 465 条の 10 が情報提供を要請する A の財産及び収支の状況等は当然のことながら十分理解していることを表明致します。

改正民法465条の10では、借借人の代表取締役が保証人となる場合であっても情報提供義務が免除されているわけではありませんが、情報提供の不提供と保証契約の締結との間に相当因果関係が否定される結果、保証契約が取り消される可能性が少ないと思われます。社長が名目ではなく、経営内容を知っている代表取締役であれば、改正民法465条の10の会社の財務内容は知っているはずであるので説明者と被説明者が同一となり、実務的には、このような表明文書を作成することが考えられます。

#### Q 4 改正民法(債権関係)施行後に活用すべき特約・容認事項を示して下さい。

A 4

##### 1. 民法 448 条 2 項の付従性の規定に伴う容認事項

連帯保証人は、契約締結後に、貸貸人と借借人の合意その他の理由により賃料増額があった場合、増額分についても借借人とともに賃料支払い履行義務があることを確認する。

##### 【解説】

民法 448 条 2 項は、保証の付従性について「主たる債権の目的又は態様が保証契約の締結後に加重されたときであっても、保証人の負担は加重されない。」との規定を新設しました。

最判平成 9 年 11 月 13 日が、「建物賃貸借の保証人の保証契約は、反対の趣旨をうかがわせる特段の事情の無い限り、賃料の増額分を含む更新後の借借人の債務を保証する趣旨で合意されたものと解することが相当である。」としていることから、通常増額分は保証の対象となると解することが可能ですが、いずれにしても、保証契約の中に、明確なルールを明記しておくべきとの見解が示されています(松原文雄「民法改正案と不動産市場の今後」(民法改正と不動産取引)一般財団法人土地総合研究所編、110 頁)。

##### 2. 連帯保証人に対する請求を貸貸人も及ぼす合意

貸貸人と借借人は、民法 441 条但書きに基づき、貸貸人の連帯保証人に対する履行の請求は借借人にも効力が生じることをあらかじめ合意するとともに、連帯保証人が契約締結後に追加、変更された場合でも、貸貸人がその旨を借借人に通知した場合は同様とするものとする。

##### 【解説】

連帯債務に関する規律が大きく変更されました。請求の絶対効が相対効に変わったことで、連帯保証人に対する「請求」だけ行っていると、借借人に対する債権が消滅時効にかかり、付従性で連帯保証人の債務も消滅するおそれがあります。例えば、借借人の所在不明の場合などで問題となります。

改正民法 441 条ただし書は、「債権者及び他の連帯債務者の一人が別段の意思を表示したときは、当該他の連帯債務者に対する効力は、その意思に従う。」と規定しているので、

主たる債務者が連帯保証人に対する履行の請求の効力は自らに及ぶという合意をしている場合には、合意が優先することになる。実務上は、賃貸借契約において、保証人のみに対する請求で主たる債務者にも時効中断効が生ずるように、絶対的効力の特約を定めておくことが有益と考えられます。

但し、連帯保証人が特定されている必要があるか否かについては解釈に委ねられており、①主たる債務者(貸借人)が、将来の連帯保証人の増加、交代を含めて、履行の請求について絶対効を認めるという合意をして、かつ、②後の連帯保証人が就いた段階で、債権者から主債務者に通知をするという考え方もあり得ると思われ(2018. 3 金融法務研究会「金融実務」における法的課題)参照)。従って、上記特約例を作成したものです。

<相対効>

改正法	旧法
(相対的効力の原則) 第441条 第438条、第439条第1項及び前条に規定する場合を除き、連帯債務者の一人について生じた事由は、他の連帯債務者に対してその効力を生じない。ただし、債権者及び他の連帯債務者の一人が別段の意思表示したときは、当該他の連帯債務者に対する効力は、その意思に従う。	(相対的効力の原則) 第440条 第434条から前条までに規定する場合を除き、連帯債務者の一人について生じた事由は、他の連帯債務者に対してその効力を生じない。

改正法	旧法
(削除) →相対効	(連帯債務者の一人に対する履行の請求) 第434条 連帯債務者の一人に対する履行の請求は、他の連帯債務者に対しても、その効力を生ずる。
(削除) →相対効	(連帯債務者の一人に対する免除) 第437条 連帯債務者の一人に対してした債務の免除は、その連帯債務者の負担部分についてのみ、他の連帯債務者の利益のためにも、その効力を生ずる。
(削除) →相対効	(連帯債務者の一人についての時効の完成) 第439条 連帯債務者の一人のために時効が完成したときは、その連帯債務者の負担部分については、他の連帯債務者も、その義務を免れる。

## 連帯保証人への準用

連帯債務に関するこれらの規定（相対効が原則、更改、相殺、混同は絶対効）は、連帯保証人についても準用される（458条）。

改正法	旧法
(連帯保証人について生じた事由の効力)	(連帯保証人について生じた事由の効力)
第458条 第438条、第439条第1項、第440条及び第441条の規定は、主たる債務者と連帯して債務を負担する保証人について生じた事由について準用する。	第458条 第434条から第440条までの規定は、主たる債務者が保証人と連帯して債務を負担する場合について準用する。

### 3. 修繕権に関する合意(2項)

賃借人は、民法607条の2にかかわらず、増改築に及ぶものはもとより、耐震工事や建物の躯体に影響する大規模修繕に関する修繕権を有しないものとし、修繕権を有するのは小規模修繕に限るものとする。但し、賃借人が小規模修繕を行う場合には、緊急を要する場合を除き、工事費見積書を添えて事前に賃貸人に通知するものとし、賃貸人に修繕の機会を与えるものとし、且つ、賃貸人の同意を得るものとする。

#### 【解説】

(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。
---

現在、老朽化や耐震問題を理由に賃貸人が退去を要求した場合、退去を要求する正当事由と賃貸人の修繕義務との関係が問題になります。

これらの紛争の途中で、お金のある賃借人は、賃貸人に修繕を要求し、賃貸人が応じない場合には、賃借人が耐震等の工事をしてしまい、必要費として工事代を請求する可能性があります（民法608条1項）。そうなると、紛争が複雑になるばかりか、賃貸人も思わぬ出費を強いられることにならないか懸念しています。また、民法606条第1項但書によって、賃貸人が修繕義務を負わない場合も、民法607条の2によって賃借人に修繕権があるとするのが、法務当局の見解です。ただし、この場合は、借主の必要費返還請求権は発生しないと解されています\*1。

\*1 中間試案補足説明 458 頁

なお、上記の特約に関しては消費者契約法が適用される居住用建物賃貸借の場合、消費者契約法 10 条で無効の主張が出てくるかもしれません。

#### 4. 一部滅失に関する賃借人の通知に関する特約

賃借人は、本件賃貸物件に一部滅失を発見した場合には、直ちに、具体的な賃料減額割合を示して貸借人に通知するものとし、この通知をしなかった場合には、通知以前の賃料減額を主張し得ないものとする。

#### 【解説】

旧民法第 611 条第 1 項は、下記のとおり賃借物の一部が「賃借人の過失によらないで」「滅失」したときは、その滅失した部分の割合に応じて賃借人が賃料の減額を「請求することができる」と規定していました。

改正法	旧 法
<p>(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。</p> <p>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。</p>	<p>(賃借物の一部滅失による賃料の減額請求等) 第 611 条 賃借物の一部が賃借人の過失によらないで滅失したときは、賃借人は、その滅失した部分の割合に応じて、賃料の減額を請求することができる。</p> <p>2 前項の場合において、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。</p>

これに対して改正法は、賃借物の一部の使用収益をすることができなくなった場合、賃借人からの請求を待たずに当然に賃料が減額されると規定しました。

これは、賃料自体、賃借物が賃借人の使用収益可能な状態に置かれたことの対価として日々発生するものであるから、賃借人が賃借物の一部の使用収益をすることができなくなった場合には、その対価としての賃料も当然にその部分の割合に応じて発生しないとの理解に基づくものです。

目的物の使用・収益が不可能となった割合に応じて賃料が減額されるというのは、貸借人・賃借人の公平な対価関係を維持する観点から導かれたものですが、このような規定が、

実務上も妥当か否かは検討する必要があります。例えば、建物が一部滅失した場合、滅失部分の価値の判断には様々な要素を考慮する必要があります、滅失部分が、具体的にどの程度賃料を減額させるのかは直ちに明らかになるとは限りません（法文上は「その部分の割合」に応じて減額されるものとする、と規定されている。）。

また、賃借人は、故障をそのまま放置し、賃貸人もその状況を認識していない状況下で、後日、賃借人から、その間の賃料が当然に減額されていると不意打ち的に主張されて、建物賃貸借の現場が混乱するおそれもあります（後記のように賃借人には通知義務があるので、賃貸人としては建物損害拡大を理由とする損害賠償請求や、減額請求に対し、権利乱用等で対抗することになるでしょう）。

逆に、賃借人は、当然減額されたと考えて自らが適正と考える賃料を供託したところ、結果として、本来支払うべき賃料が供託額を上回っていた場合、賃貸人は、適正賃料の支払がないことを理由として、債務不履行解除を検討するでしょうから、かかるリスクを賃借人が負うことが予想されます。

そこで、賃借人の通知義務も視野に入れて作成したのが上記特約です。

## 5. 敷引特約

敷引特約問題は、最高裁判所の判決により、有効性について一応の決着を見ましたが、民法（債権法）改正法案の 622 条の 2 の敷金に関する定義により、消費者契約法 10 条による無効論が再燃するかもしれないと懸念されています。なぜなら、上記の定義からすると、敷金から自動的に差し引くという敷引金部分は、敷金が、「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」との定義と相入れないのではないかとの見解があり得るからです。もちろん、改正法の敷金の規定は、現行の単なるルールの法定化なので、改正法の敷金の規定は、最高裁の判決に影響はないとの見解<sup>1</sup>もありますが、筆者は、念の為平成 23 年 3 月 24 日の最高裁判決を根拠に次のような特約例を提案したいと思います。

1、乙は、本契約から生じる債務の担保として、更には、通常損耗及自然損耗費用の対価等としての敷金等として〇〇円（賃料〇ヶ月）を甲に預け入れるものとする。

この敷金等は、乙が本件建物を明け渡した場合に、賃料の1ヶ月分を控除して乙に返還し、控除分は甲がのちに清算を要せず取得するものとするが、その理由として、甲と乙は、別紙「損耗・毀損の事例区分（部位別）一覧表」の「賃貸主の負担となる通常損耗及自然損耗」の補修費用は月額賃料に含まれないこと、そのため、同控除額は同補修費用の対価等として甲が取得するものとし、同補修費用は、上記控除額でまかなうものであることを相互に確認する。

2、別紙「損耗・毀損の事例区分（部位別）一覧表」の「賃借人の負担となるもの」に記載されている事項は、賃借人の保管義務違反、すなわち、乙の故意・過失（通常過失を含む）に当たるものとし、乙の債務として、賃料の1ヶ月分控除後の敷金から清算するものとし、敷金ではまかなえない部分は、甲は乙に対し別途請求できるものとする。

\*1 大野淳 一般社団法人土地総合研究所編「民法改正と不動産取引」183 頁

現在の国土交通省公表の賃貸住宅標準契約では、国土交通省公表の「原状回復を巡るトラブル防止のためのガイドライン」の内容に基づいた「**損耗・毀損の事例区分(部位別)一覧表**」等が添付されています([www.mlit.go.jp/.../jutakukentiku\\_house\\_tk3\\_000019.html](http://www.mlit.go.jp/.../jutakukentiku_house_tk3_000019.html))。また、この別表には、「**Ⅱ 例外としての特約**」を記載する欄があり、次のような形式となっておりますが、その理由には、以下の太字のように記載すべきです。

Ⅱ 例外としての特約

原状回復に関する費用の一般原則は上記のとおりですが、賃借人は、例外として、下記の費用については、賃借人の負担とすることに合意します(但し、民法第90条及び消費者契約法第8条、第9条、及び第10条に反しない内容に限ります)。

(括弧内は、本来は賃貸人が負担すべきものである費用を、特別に賃借人が負担することとする理由。)

**・賃貸人が負担すべき賃貸人の負担となる自然損耗部分を月額賃料に含ませていないため、敷金等の控除額で賄うものとする。**

甲： 印  
乙： 印