

2 契約締結段階

弁護士 小原 路絵

Q2-1 契約書の内容検討

今般、マンションを借りることになりました。賃貸借契約を締結するに際して、契約書の内容で注意すべき点はありますか。

A2-1

賃料や契約期間などの基本的項目（契約書の頭書に一覧表で記入されることが多いです。）以外に、何が借主の義務や責任とされているかに注意する必要があります。また、国土交通省が賃貸住宅標準契約書（改訂版。平成24年2月10日公表）を公開していますので（http://www.mlit.go.jp/report/press/house03_hh_000069.html）、これと比べてみることもできます。

解説

上記国土交通省の標準契約書でも、契約書の頭書に、賃貸借の目的物、契約期間、賃料等を記載するようになっている。これら基本的項目以外に、契約書本文中で定められる借主の禁止行為、修繕義務、解除事由、貸主の立入、保証人の責任範囲などに注意する必要があります。

また、住居用でなく事業用で賃借する場合は、事業上予想される使用方法が、借主の禁止行為に抵触しないかも検討する必要があります。

他方、貸主側としては、借主が事業者でない場合、消費者契約法の不当条項とならないよう配慮しながら、無催告解除条項や明渡し後の残置物の所有権放棄条項などを盛り込むことを検討してもよい。しかし、後者の条項については、消費者契約法だけでなく、本来ならば強制執行によって処理されるべきであり、退去した元借主に引き取らせる努力を何ら行わず、同条項があるからというだけで、残置された高価な動産等を所有権が放棄されたとして扱うのは、「自力救済の禁止」に反したとして公序良俗（民法90条）に反し無効とされるおそれもある。

なお、事業者間の賃貸借契約では、上記標準契約や消費者契約法にとらわれず、比較的自由的な契約内容を合意できる。

さらに、貸主は、借主が暴力団等の反社会的勢力と判明した場合等の解除条項を定めることもでき、上記

標準契約書（改定版）7条、8条3項及び10条4項にもこの文言が組み込まれた。

Q2-2 契約の成立時期

契約書はまだ交わしていませんが申込金を払いました。しかし、他にいい物件が見つかったのでキャンセルしようと思います。申込金は戻ってくるのでしょうか。また、いつ契約が成立したと考えられますか。

A2-2

賃貸借契約の成立時期は、借主・貸主の合意が整った時点です。通常、申込金を支払っただけでは、まだ契約は成立していません。申込金の返還については、申込金支払い時の返還に関する定めによります。

解説

申込金の支払いをもって契約が成立するなどという文言がなければ、申込金（又は「申込証拠金」等）とは、通常、賃貸借契約を申し込む側（通常借主）が、契約成立までの間、貸主が目的物件を他者に賃貸しないよう、申込者が優先的に賃貸借契約を締結することができるために支払われる金員と考えられる。そして、通常、この申込金は、契約成立後に支払う第一回目の賃料等に充当される扱が多い。

契約書に契約成立時期について明確な条項がなく、申込金の性質についても言及がない場合、申込金支払い後に、契約締結までに検討・交渉する事項が残されているなど、未だ契約成立といえる段階に至っていない場合には、上記申込金の通常性質等からして、未だ契約が成立していないと判断されることが多いと考えられる。この場合、契約が成立していないため、当事者はいつでも申込の撤回ができるが、支払い済みの申込金については、通常支払時に返還する場合としない場合を定めていると考えられ、返還の有無はその合意に基づくことになる。かかる申込金返還に関する合意がない場合、契約成立前であれば、かかる申込金は単なる預かり金として、返還が認められる可能性が高いと考えられる。

他方、契約成立直後の解除は、契約書中に定められた解除条項によることになり、そこで返還が定められている敷金を除き、返還の定めがなく、また賃料に充当されたような申込金の返還は難しいと考えられる。

逆に、借主側が契約締結直前になってキャンセルしてきた場合、その間貸主が他の申込を断るなどして空室を確保していたなどの損害を請求できるかという問題もある。契約準備段階の過失については、信義則に

より信頼利益の賠償に限定されると考えられており、家賃相当の逸失利益の賠償は難しいと考えられる。

契約当事者としては、申込金支払い前に、返還に関して明確に定めておくことが大切である。

Q2-3 修繕義務・瑕疵担保責任

賃貸マンションに入居しましたが、雨漏りがします。貸主が補修してくれるのでしょうか。また、解除できるのでしょうか。

A2-3

契約に特段の合意がない以上、貸主が補修義務を負います。また、雨漏りが入居前には明らかになっておらず、入居後判明したなどの場合、雨漏りにより、住居としての使用が困難になるなどしていれば、瑕疵担保責任に基づいて解除又は損害賠償請求ができます。

解説

契約書で補修に関し特段の合意をしていない以上、民法606条1項により、貸主が賃貸物の使用に必要な修繕の義務を負う。また、借主が、貸主が負担すべき修繕に必要な費用を支払った場合は、貸主に対して、必要費の償還請求をすることができる(民法608条1項)。

また雨漏りが、契約時には判明していないなど隠れた瑕疵にあたり、これにより住居としての機能を有さないなど契約の目的を実現することができない場合、民法559条、570条、566条により瑕疵担保責任に基づいて、解除又は損害賠償請求ができる。

なお、補修に関する明文の合意のない場合でも、借主に補修義務を負わせる代わりに賃料を低額にしていると認定された場合に、貸主の民法上の補修義務を否定した裁判例がある(大阪地判昭和40年4月15日判タ180・127)。さらに、借主の補修義務を合意したとしても、その内容によっては、かかる合意の全部又は一部が信義則や消費者契約法で無効とされる恐れもある(最判昭和43年1月25日判時513・33は、『入居後の大小修繕は賃借人がする』との合意に関し、単に貸主の補修義務を否定したに過ぎず、借主が一切の汚損、破損箇所を自己の費用で修繕し、賃借当初と同一状態で維持すべき義務がある趣旨でないとした)。

Q2-4 仲介業者の役割

Q2-3の場合で、仲介業者は何をしてくれるのでしょうか。その責任範囲はどこまでと考えられますか。

A2-4

仲介業者が雨漏りの事実を知ってこれを秘して仲介した場合には、損害賠償責任を負う場合があります。知らなかった場合に、調査義務に反したとするのは、瑕疵の程度や明白性にもよりますが、難しいと考えられます。

解説

宅地建物取引業法35条1項は、宅地建物取引業者に、各号に定める事項について重要事項記載書面交付説明義務を定めている。また、同47条1号は、故意に事実を告げず、また不実告知をすることを禁じている。仮に、仲介業者が雨漏りの事実を知ってこれを告げていない場合は、これに反することとなる(47条について罰則あり)。また、この業法違反により、貸主と連帯して不法行為責任を負うと考えられ、仲介契約という準委任契約の債務不履行責任を負うとも考えられる。

他方、知らなかった場合に、どこまでの調査義務を負うかについて、貸主等の権限に関する事項や権限の瑕疵に関する事項については、専門家として調査・説明義務を負うと考えられる(接道要件を満たさない土地の売買について義務違反が認められた、大阪高判平成11年9月30日判タ1042・169、大阪高判平成20年1月23日欠陥住宅判例5・362)。他方、物的瑕疵については責任を否定した裁判例もあり(これも売買の事例だが、鉄骨の構造強度不足について大阪地判平成11年6月30日欠陥住宅判例1・62)、一見明らかな瑕疵などを除き、全ての瑕疵について調査義務を負うとするのは難しいと考えられる(なお、軟弱地盤であることを認識しながら説明をしなかったとして、不等沈下が認められる土地の売買について、不法行為責任を認めた東京地判平成13年6月27日欠陥住宅2・34)。

Q2-5 借主の信用情報

賃貸借契約を申し込みましたが、貸主が私の信用情報等を取得して審査することがあるのでしょうか。

実は昔、賃料の滞納が原因で賃貸借を解除されたことがあるのですが、貸主がこれを知ることはあるのでしょうか。

A2-5

過去に借主が保証人として保証会社を利用しており、次の賃貸借でも保証会社を利用する場合、過去の賃料滞納による代位弁済等の情報を次の貸主が知る場

合もあります。また、賃料の支払いにクレジットカードを利用するなど信販会社を通じて契約する場合、これまでのクレジットカードの利用に関して金融機関や信販会社が取得したローンやクレジットカードの支払いに関する滞納等の信用情報（破産に関する情報を含む。）を、賃貸物件の貸主が知る可能性もあります。

解説

信用情報とは、通常、金融機関や信販会社が取得した、ローンやクレジットカードの支払いの滞納情報や破産などの手続に関する情報等と考えられる。これらの情報は、信用情報機関が保有しており、そこに加盟する金融機関や信販会社しか知ることができない。よって、一般の賃貸物件の貸主がこれを知ることとはできないと考えられる。しかし、賃料の支払いをクレジットカードで行うことが契約条件となっているなど、信販会社を通じて契約している場合は、この信販会社が加盟する信用情報機関の信用情報を貸主が知ることも考えられる。ただし、その場合は、信用情報の提供につき、契約書に何らかの条項が盛り込まれていると考えられる。

また、過去に借主の保証人として保証会社を利用しており、次の賃貸借でも保証会社を利用する場合、これら保証会社が一般社団法人全国賃貸保証業協会に加盟している場合、この協会が保有する賃料滞納後の代位弁済等に関する情報を貸主が知ることも考えられる（<http://jpg.or.jp/database01.html>）。

さらに、破産や個人再生にかかる裁判所の決定は、官報に掲載され、一般に公開されるため、これを取得した者がその情報を得ることも考えられる。ただ、この官報の情報はその取得を業としている者でもない限り、一般の者がその情報を知っていることはまれである。よって、例えば、破産した親族を保証人にしようとする場合、上記の通り、貸主側が破産の情報を知ることがまれであり、保証人となることを拒まれる可能性は低い。

<参考文献>

- 東京弁護士会不動産法部編「マンション・オフィスビル賃貸借の法律相談」（株式会社青林書院2008年発行）
- 太田秀也「賃貸住宅管理の法的問題－原状回復・修繕・契約成立・更新料－」（株式会社大成出版2011年）
- 横浜弁護士会「建築請負・建築瑕疵の法律実務－建築紛争解決の手引き」（株式会社ぎょうせい、平成16年再版）