

令和2年11月28日
国土交通省住宅局

「サブリース住宅標準契約書（案）」に関する意見募集の結果について

「サブリース住宅標準契約書（案）」について、令和2年10月16日（金）から11月14日（土）まで、広く国民の皆様からご意見を募集しましたところ、これに対して5の個人・団体から計32項目のご意見をいただきました。

いただいた主なご意見の概要とこれに対する考え方を別紙のとおりまとめましたので、公表いたします。

ご意見の概要につきましては、同趣旨のご意見はまとめて掲載させていただきました。

今回の意見の募集にあたり、ご協力いただきました方々へ厚く御礼申し上げます。

なお、いただいたご意見のすべてについて、今後の施策の推進に当たって参考にさせていただきます。

今後とも国土交通行政の推進に御協力頂きますよう、よろしくお願いいたします。

No.	対象部分	主なご意見の概要	ご意見に対する考え方
1	(契約の解除) 第10条	契約の解除に係る第10条第3項に、「三 相手方に信頼関係を破壊する特段の事情があった場合」を追加すべき。	ご意見として頂戴し、今後、賃貸住宅標準契約書(平成30年3月版)等の改訂に向けた検討を行う場合に、参考にさせていただきます。
2	定期建物賃貸借 (契約期間) 第2条	定期建物賃貸借標準契約書第2条第2項について、以下のとおり法令の根拠を明確に記載すべき。 2 本契約は、法第38条(定期建物賃貸借)の規定に基づくものであるから、法第26条(建物賃貸借契約の更新等)、第28条(建物賃貸借契約の更新拒絶等の要件)及び第29条(建物賃貸借の期間)第1項並びに民法(明治29年法律第89号)第604条(賃貸借の存続期間)及び第619条(賃貸借の更新の推定等)第1項の規定は適用されず、契約更新に係る権利は一切発生せず、前項に規定する期間の満了時において本契約の更新(更新の請求及び建物の使用の継続によるものを含む。)は行われず、期間の延長も行われない。	ご意見として頂戴し、今後、賃貸住宅標準契約書(平成30年3月版)等の改訂に向けた検討を行う場合に、参考にさせていただきます。
3	平仄	「契約書」という用語は、契約の記載された書面の紙自体を指し、条文を示す場合は、「書」は付けずに「本契約〇条」と記載すべき。	ご意見として頂戴し、今後、賃貸住宅標準契約書(平成30年3月版)等の改訂に向けた検討を行う場合に、参考にさせていただきます。
4	平仄	契約条文案を見ると、一方的な形成権の行使である「解除」と、合意する場合の「解約」を使い分けているため、解説コメントの「乙からの解約(第11条)」にある「乙からの解約(第11条)」にある「9月30日に契約を解除したい場合」は、「9月30日に契約を解約したい場合」とし、解説コメントの「権利義務の承継(18条)」にある「合意解除」は、「合意解約」とすべき。	ご意見として頂戴し、今後、賃貸住宅標準契約書(平成30年3月版)等の改訂に向けた検討を行う場合に、参考にさせていただきます。
5	(反社会的勢力の排除) 第7条	暴力団は法律用語として定義されているが、総会屋は、(現在、法の規制により数が少なくなっていますが、)法律用語ではないため、反社会的勢力の定義を充実し、第一号を以下のように下記のとおり定義すべき。 一 自らが、暴力団(暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律(平成3年法律第77号)第2条第2号に規定する暴力団をいう。以下同じ。)、無差別大量殺人行為を行った団体の規制に関する法律(平成11年法律第147号)第5条第1項の規定による観察に付する処分を受けた団体、暴力団若しくは当該処分を受けた団体に関係する法人、総会屋(単元株を保有し、株主総会で質問、議決等を行うなど株主として活動する一方、コンサルタント料、新聞・雑誌等の購読料、賛助金等の名目で株主権の行使に関して企業から利益の供与を受け、又は受けるおそれがある者)若しくはこれに準ずる者又はこれらの構成員(以下総称して「反社会的勢力」という。)ではないこと。	ご意見として頂戴し、今後、賃貸住宅標準契約書(平成30年3月版)等の改訂に向けた検討を行う場合に、参考にさせていただきます。
6	普通建物賃貸借契約 (契約期間中の修繕) 第9条	第9条の条文見出しについて、普通建物賃貸借契約が法定更新された場合、賃貸借期間の定めのない契約となるため、(契約期間中の修繕)から(修繕)に変更すべき。	ご意見として頂戴し、今後、賃貸住宅標準契約書(平成30年3月版)等の改訂に向けた検討を行う場合に、参考にさせていただきます。

No.	対象部分	主なご意見の概要	ご意見に対する考え方
7	定期建物賃貸借契約 平仄	「●か月」と「●月」の表記が混在しているため、「●か月」に統一すべき。	ご意見として頂戴し、今後、賃貸住宅標準契約書(平成30年3月版)等の改訂に向けた検討を行う場合に、参考にさせていただきます。
8	(反社会的勢力の排除) 第7条	反社会的勢力への権利設定の禁止について、禁止する事項は「賃借権の譲渡」「転賃」だけではないと考えるため、以下のとおり明記すべき。 2 乙は、甲の承諾の有無にかかわらず、本物件の全部又は一部につき、反社会的勢力へ転賃し、本契約に基づく権利義務を反社会的勢力へ譲渡若しくは承継させ、又は本契約に基づく担保権を反社会的勢力へ設定してはならない。	ご意見として頂戴し、今後、賃貸住宅標準契約書(平成30年3月版)等の改訂に向けた検討を行う場合に、参考にさせていただきます。
9	賃借権譲渡承諾書(例)	賃借権譲渡承諾書(例)のなかで、「敷金は、契約書第7条第3項ただし書に基づく精算の上、返還いたします。』は、「精算」ではなく、「清算」に修正すべき。 また、定期建物賃貸借標準契約書の賃借権譲渡承諾書(例)のなかで、「項」の脱字があるため、追記すべき。	ご意見を踏まえ、脱字について修正いたします。
10	管轄裁判所に係る規定	本契約から生ずる権利義務について紛争が生じたときの管轄裁判所について、契約に規定すべき。	ご意見として頂戴し、今後、賃貸住宅標準契約書(平成30年3月版)等の改訂に向けた検討を行う場合に、参考にさせていただきます。
11	印紙税に係る規定	契約書の作成にかかる印紙税の納付について、収入印紙の貼付けが失念される場合があるので、契約に規定すべき。	ご指摘の点については、建物の賃貸借契約書は印紙税の課税対象とならないため、原案のとおりとさせていただきます。
12	善管注意義務に係る規定	善管注意義務について以下のとおり契約に規定すべき。 第●条 乙は、善良な管理者の注意をもって本物件を使用しなければならない。 2 乙は、本物件の使用に関し、甲又は第三者に損害を及ぼしたときは、甲又は第三者に対し、賠償の責任を負う。 3 前項にかかわらず、乙は、乙の責めに帰することができない事由によって生じた損害については、その責を負わないものとする。	ご意見として頂戴し、今後、賃貸住宅標準契約書(平成30年3月版)等の改訂に向けた検討を行う場合に、参考にさせていただきます。
13	契約書の保管義務	契約書を2通作成し、貸主と借主が双方保管することを明記すべき。	ご指摘の点については、記名押印欄において、貸主・借主の各自その1通を保有する旨を記載しております。

No.	対象部分	主なご意見の概要	ご意見に対する考え方
14	解説コメント 全般関係	定期建物賃貸借契約の契約書案の使用に係る解説コメントについて、当事者の合意により合理的な範囲で必要に応じて修正してもよい旨が記載されているが、修正する際に法の強行規定(定期建物賃貸借契約の成立要件等)に反しないように留意する必要がある旨を明記すべき。 また、普通建物賃貸借契約の解説コメントにおいても、同様な内容を規定すべき。	ご意見として頂戴し、今後、賃貸住宅標準契約書(平成30年3月版)等の改訂に向けた検討を行う場合に、参考にさせていただきます。
15	定期建物賃貸借契約終了についての通知	定期建物賃貸借契約終了についての通知において、再契約にあたっては、①書面による再度の事前説明を受け、書面による承諾を行うこと、②別の書面による賃貸借契約を締結することが最低条件になることを記載すべき。	ご意見として頂戴し、今後、賃貸住宅標準契約書(平成30年3月版)等の改訂に向けた検討を行う場合に、参考にさせていただきます。
16	平仄	請負契約では「契約期間」といいますが、賃貸借契約は、請負契約と異なり終了させることが難しいことがあり、賃貸借期間と契約期間が異なる意味を持つことがあるので、建物賃貸借の契約書の中では、「契約期間」を、請負契約などと区別するため、借地借家法の用語にならって「賃貸借期間」に変更すべき。	ご意見として頂戴し、今後、賃貸住宅標準契約書(平成30年3月版)等の改訂に向けた検討を行う場合に、参考にさせていただきます。
17	定期建物賃貸借契約 (契約期間) 第2条	定期建物賃貸借標準契約書第2条第2項について、「ただし、甲及び乙は、協議の上、本契約の期間の満了の日の翌日を始期とする新たな賃貸借契約(以下「再契約」という。)をすることができる。」と規定すると、契約当初に再契約に係る協議が行われ、更新と同様の取扱いであると誤解されるおそれがあるため、ただし書きを削除すべき。	ご意見として頂戴し、今後、賃貸住宅標準契約書(平成30年3月版)等の改訂に向けた検討を行う場合に、参考にさせていただきます。
18	通知義務に係る規定	建物や賃貸借契約にかかる抵当権の実行などが起きた場合の甲から乙への通知義務を規定すべき。	ご意見として頂戴し、今後、賃貸住宅標準契約書(平成30年3月版)等の改訂に向けた検討を行う場合に、参考にさせていただきます。

No.	対象部分	主なご意見の概要	ご意見に対する考え方
19	(契約の終了) 第13条 損害賠償の規定	<p>乙の責任などによって本物件の全部が滅失したような場合に、何もせずに本契約が終了してよいのか疑問であるため、契約の終了の規定は、不可抗力のような場合への対応のために規定することが多いことから、甲乙の帰責性についても下記のとおり条文で言及すべき。</p> <p>(契約の終了) 第13条 天災地変その他甲乙いずれにもその責を帰することの出来ない事由によって本物件が使用できなくなり、又は本契約を継続することができない事態になったときは、本契約は終了する。</p> <p>また、損害賠償に関する規定がほとんどないため、下記のとおり新たに条文を追記し規定すべき。</p> <p>(損害賠償) 第●条 乙は、本契約に定める義務を履行しないため甲に損害を与えたときは、その損害を賠償しなければならない。</p>	<p>ご指摘の点については、民法上、滅失に係る当事者の帰責性を要求していないことから、原案のとおりとさせていただきます。</p>
20	定期建物賃貸借契約 (再契約) 第20条	<p>定期建物賃貸借標準契約書第20条第1項について、当初の契約時に再契約の協議がなされ、定期建物賃貸借が事実上の普通建物賃貸借とされてしまう恐れがあるため、再契約の意向の定義を以下のとおり規定すべき。</p> <p>第20条 甲は、甲に再契約の意向があるときは、第2条第3項に規定する通知の書面に、その旨を付記するものとする。当該再契約の意向とは、当該書面への記載によるのみ表明されるものとし、甲と乙との間の口頭、電磁的方法によるやりとり、念書、覚え書、追加契約その他の書面によって表明された意向は無効とする。</p> <p>また、同条第2項について、「再契約をした」という前提で規定すると、本契約と再契約の区別ができなくなり、「契約の更新」と誤解されるおそれがあり、また、敷金の取扱いについてトラブルを防止するために以下のとおり規定すべき。</p> <p>2 前項の再契約は、再契約が締結されると本契約の第14条の規定が適用されず、本契約にかかる原状回復の債務の履行が再契約にかかる賃貸借の終了まで猶予されるものである。なお、再契約が締結される場合であっても、敷金の返還については、明渡しがあったものとして第6条第3項の規定が適用され、再契約の締結にあたって、借主は再契約に必要な敷金を貸主に納付する必要があるものである。</p>	<p>ご意見として頂戴し、今後、賃貸住宅標準契約書(平成30年3月版)等の改訂に向けた検討を行う場合に、参考にさせていただきます。</p>
21	(乙からの解約) 第11条	<p>定期建物賃貸借標準契約書第11条において、「1月」という表記されているが、普通建物賃貸借標準契約書においては、賃料の日割計算の分母が30日であることを踏まえて「30日」となっている。一方、「1か月に満たない期間の賃料」を考える必要がある時だけ、「1か月を30日として日割計算」といったことを行うため、30日分の賃料というものは通常なく、暦の2月で30日分の賃料を計算すると、1か月分の賃料を超える、ということが起こりえるところ。</p> <p>実務的には、乙からの解約に係る条文においては、「1か月」と記載すべき。</p>	<p>ご意見として頂戴し、今後、賃貸住宅標準契約書(平成30年3月版)等の改訂に向けた検討を行う場合に、参考にさせていただきます。</p>

No.	対象部分	主なご意見の概要	ご意見に対する考え方
22	(禁止又は制限される行為) 第8条	増改築等は、一般的には建物や敷地の所有者が行う内容であり、建物賃貸借契約の中で、このような処理を行うとトラブルにつながる恐れがあることから、建物賃貸借契約の範囲では、貸主の書面による承諾が有っても無くても、借主が行わないほうがよいと、建物賃貸借契約とは別の契約を締結して行うべき。	ご意見として頂戴し、今後、賃貸住宅標準契約書(平成30年3月版)等の改訂に向けた検討を行う場合に、参考にさせていただきます。
23	(反社会的勢力の排除) 第7条	第7条第1項第2号について、会社法上、執行役やこれらに準ずる者は役員に含まれないため、「役員等」とした上で、以下のとおり修正すべき。 二 自らの役員等(取締役、会計参与、監査役、執行役、業務を執行する社員、支配人、支店・営業所の代表者、代表者、理事又はこれらに準ずる者をいう。)が反社会的勢力ではないこと。	ご意見として頂戴し、今後、賃貸住宅標準契約書(平成30年3月版)等の改訂に向けた検討を行う場合に、参考にさせていただきます。
24	(共益費) 第5条	第5条第1項の「上下水道使用料」について、下水道使用料は現時点ではまだ負担が生じない地域があるため、契約条文上、「水道料金、下水道使用料」と用語を分離すべき。	ご意見として頂戴し、今後、賃貸住宅標準契約書(平成30年3月版)等の改訂に向けた検討を行う場合に、参考にさせていただきます。
25	(乙からの解約) 第11条	乙からの解約申出に係る共益費の取扱いについて、解説コメントでは記載されているが、第11条第2項において明記されていないため、以下のとおりなお書きを規定すべき。 「なお、共益費(共益費に相当するものとして、賃料の一部に含めて徴収する金額を含む。)は、乙が解約しようとする日までの金額を甲に支払えば足りるものとする。」	ご意見として頂戴し、今後、賃貸住宅標準契約書(平成30年3月版)等の改訂に向けた検討を行う場合に、参考にさせていただきます。
26	連帯保証人型 (連帯保証人) 第17条	連帯保証人型の契約書第17条第3項において、元本確定事由として「乙又は丙が死亡したとき」のみが規定されているが、民法第465条の4を踏まえ、以下のとおり規定すべき。 「丙が負担する債務の元本は、乙又は丙が死亡したときその他民法第465条の4(個人根保証契約の元本の確定事由)第1項に規定するときに確定するものとする。」	ご意見として頂戴し、今後、賃貸住宅標準契約書(平成30年3月版)等の改訂に向けた検討を行う場合に、参考にさせていただきます。
27	連帯保証人型 解説コメント 第17条	連帯保証人型の契約書第17条の解説コメントにおいて、裁判例に留意するように促すため、以下のとおり記載すべき。 「ただし、具体的な保証人の責任範囲は事案や解釈により異なり得るため、契約前に個々の事例ごとに必要と考えられる場合を検討し規定するとともに、平成29年民法改正後の裁判例が有る場合は確認する必要がある。」	ご意見として頂戴し、今後、賃貸住宅標準契約書(平成30年3月版)等の改訂に向けた検討を行う場合に、参考にさせていただきます。

No.	対象部分	主なご意見の概要	ご意見に対する考え方
28	契約書に係る押印欄	押印欄を残し、廃止しないようにすべき。	ご意見として承ります。
29	全般	サブリースに関する今までのトラブルや問題点を検討精査した上で、標準契約書を策定し、サブリース住宅契約に関するトラブルが減失することを要望する。	紛争防止に向けて、標準契約書の活用が図られるように広く情報周知いたします。
30	全般	法人が契約者となる場合に問題が発生する可能性があることから、法人番号を記載する欄を設けるなどにより、契約者が法人であることが容易に判断できるような内容にすべき。	ご意見として頂戴し、今後、賃貸住宅標準契約書(平成30年3月版)等の改訂に向けた検討を行う場合に、参考にさせていただきます。