

<特定貸借標準契約書（案）のパブリックコメントに対する主なご意見とそれに対する考え方>

※計4の個人・団体より、24件のご意見をいただきました。

※ご意見のうち標記の内容に関わるものについてのみ、「主なご意見」として整理を行っております。

※ご意見のうち標記の内容と直接の関係がないため掲載しなかったご意見につきましても、今後の施策の推進に当たって、参考とさせていただきます。

※同趣旨のご意見はまとめて記載しております。

No.	対象部分	主なご意見の概要	ご意見に対する考え方
1	(反社会的勢力の排除) 第8条	役員について具体的な例があげられておらず、役員の定義が不明確なため、「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。」と、役員等を定義すべき。	ご指摘を踏まえ、「自らの役員（業務を執行する社員、取締役、執行役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。」と記載いたします。
2	(反社会的勢力の排除) 第8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に、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。	ご指摘の点については、「企業が反社会的勢力による被害を防止するための指針」（犯罪対策閣僚会議幹事会申し合わせ。）により規定されているところであるため、原案のとおりとさせていただきます。
3	(反社会的勢力の排除) 第8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」だけではないと考えるため、「反社会的勢力へ転貸し、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。」と明記すべき。	ご指摘の点については、反社会的勢力への転貸は本契約書案の第9条で禁止しており、また、賃借権の譲渡については第8条で禁止していることから、原案のとおりとさせていただきます。
4	(乙が行う維持保全に要する費用の分担) 第11条	サブリース契約においては、貸主と借主の責任範囲がしばしば問題になるが、その際、修繕と維持管理の違いも問題となることがある。第11条の第1項では乙が行う維持保全内容が、第2項から第7項では甲が行う維持保全内容が規定されており、甲乙の義務が混在しているため、見出しを「維持保全に要する費用の分担」として分かりやすく変更するか、違う条に整理すべき。	ご指摘を踏まえ、第11条では甲乙が行う維持保全の義務を規定していることから、表題を「維持保全に要する費用の分担」に修正いたします。

No.	対象部分	主なご意見の概要	ご意見に対する考え方
5	(禁止又は制限される行為) 第16条	第16条の条文について、事前の承諾がない転貸なども禁止すべき。	ご指摘の点について、転貸は、本契約の目的となっていることから、原案のとおりとさせていただきます。なお、本契約書案は標準契約書であるため、内容に追記等することを妨げるものではありません。
6	(禁止又は制限される行為) 第16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ため、建物賃貸借契約とは別の契約を締結して行うべき。	本条は、賃借人が増改築等をしてはならないという原則を示すために規定しており、賃貸人自らの判断で良いとしたものに限って増改築等を行うことができるという趣旨を記載しているため、原案のとおりとさせていただきます。
7	(権利義務の承継) 第21条	転借人に滞納家賃や修繕費等の債務がある場合、甲が乙の地位を承継することにより転借人に対する債務の請求権も甲に移転し、乙は損失を被ることになってしまうため、転借人が入居中である場合、敷金相殺は難しいと思われるので、甲に立て替え払いを請求できる旨等の条項を追記すべき。	本契約書案は、一般論として賃貸人は賃借人の債権債務の双方を承継することとなるため、標準契約書という性質を鑑み、個別のケースについてまで詳細に規定することを想定していないことから、原案のままとさせていただきます。
8	解説コメント (権利義務の承継) 関係 第21条	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「権利義務の承継(21条)」にある「合意解除」は、「合意解約」とすべき。	ご指摘の点について、解除については当事者間の合意によって解除する約定解除もあり得ることから、原案のままとさせていただきます。
9	解説コメント 全般関係②	特定賃貸借においては、借主が不動産についての専門知識を有していても、貸主が不動産についての専門知識を有しない場合が多く、建物所有者でも定期建物賃貸借の存在を知らない者も多くいることが想定されるため、定期建物賃貸借の契約条文案も用意したうえで、契約書ひな型のタイトルは、「特定賃貸借(普通建物賃貸借)標準契約書」「特定賃貸借(定期建物賃貸借)標準契約書」として、賃貸借の種類が分かるようにすべき。	賃貸住宅では、実務上、「普通建物賃貸借契約」が一般的であると考えられるため標準契約書という性質を鑑み、原案のとおりと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
10	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。	ご指摘の点については、法31条1項4号等において、「契約期間」と規定されていることを踏まえ、原案のとおりとさせていただきます。
11	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。	ご意見を踏まえ、「本契約第〇条と」に修正いたします。
12	〈承諾書（例）〉 （1）賃借権譲渡承諾書（例） （特定賃貸借標準契約書第16条第1項関係）	「賃借権譲渡承諾書（例）（特定賃貸借標準契約書第16条第1項関係）」のなかで、「敷金は、契約書第7条第3項ただし書に基づき精算の上、返還いたします。」は、精算ではなく、「清算」に修正すべき。	ご意見を踏まえ、「清算」に修正いたします。
13	（契約の終了について） 第19条	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。 （契約の終了） 第19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。	民法上、賃貸目的物の全部が滅失その他の事由により使用収益することができなくなったことで、賃貸借契約は終了するものとされていることから（616条の2）、原案のとおりとさせていただきます。
14	損害賠償に係る規定	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。 （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。	民法上、債務不履行としての損害賠償請求によって当然に措置できるものであると考えられることから、原案のとおりと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
15	原状回復義務に係る規定	契約条文案は、普通建物賃貸借のものとなっていますが、普通建物賃貸借でも定期建物賃貸借でも、原状回復義務の規定は必要ではないか。	ご指摘の点については、第20条1項にて乙が本物件を返還するにあたり義務となる原状回復義務に関する規定を記載しているため、原案のとおりとさせていただきます。
16	解説コメント全般関係⑤	消費者契約法第2条第3項に規定する消費者契約に該当する可能性があるという解説コメントは、「貸主が消費者の扱いを受け、消費者契約法により守られることがある」ということを意味するよう思うが、賃借人となる不動産事業者に対する注意規定であれば、具体的にどのような注意をすべきかを明示すべき。	ご指摘の点については、消費者契約法の解釈によるものと考えられることから詳細については同法を参照いただくことし、原案のとおりとさせていただきます。
17	印紙	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。	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。
18	契約書交付に係る規定	契約書を作成しても専門的知識のあまりない貸主には渡されない、ということが起きないように、その旨を記載すべき。	ご指摘の点については、法第31条にて、「特定転貸事業者は、特定賃貸借契約を締結したときは、当該特定賃貸借契約の相手方に対し、遅滞なく、次に掲げる事項を記載した書面を交付しなければならない。」と規定しているため、原案のとおりとさせていただきます。
19	作成にあたっての注意点(9)敷金の分別管理の方法について	賃貸住宅の管理業務等の適正化に関する法律第16条には、「国土交通省令で定める方法により」と規定があるものの、現段階でその省令がないように見受けられるが、分別管理された金銭の状態を貸主が把握することができるよう、具体的に記載すべき。	ご指摘は、賃貸住宅管理業に関する規定にかかるものであり、2021年6月中旬までの施行に向けて策定する国土交通省令において記載することを予定しているため、原案のとおりと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
20	契約書に係る押印欄	<p>契約書の雛形には、貸主・借主とも押印欄が見当たらない。現在、押印の廃止ということがいわれておりますが、契約書においては押印を廃止すべきではないと考える。押印手続きを無くすのであれば、法人としての意思決定がなされた契約であることを確認できるような手段を規定すべき。</p>	<p>ご指摘の点については法上、契約相手方及び説明者の記名押印を規定していないため、本標準契約書では押印欄を設けておりませんが、個社の判断により必要に応じ任意で押印欄を追加することを妨げるものではないことから、原案のとおりとさせていただきます。</p>
21	平仄	<p>本標準契約書案は賃貸借契約であるにもかかわらず、委託契約であるかのような条文や「契約期間」といった工事発注契約で使用される表現を修正すべき。</p>	<p>ご指摘の点については、法31条1項4号等において、「契約期間」と規定されていることを踏まえ、原案のとおりとさせていただきます。</p>
22	標準契約書雛形に係る種類	<p>実際の契約書は本来、当事者間で変更できるものではあるが、国土交通省が作成した契約書雛形であると、一定の権威を持つことになり、国の雛形が普通借家契約だけだから、定期建物賃貸借契約は締結できないと賃借人であるサブリース業者が主張することも考えられる。また、当該契約書雛形はトラブルを減らすための細心の注意を払った内容となっていないと見受けられるため、実際に契約する弱い貸主のことを考えて、弱い者の立場で考えてくれる弁護士に確認してもらいながら契約書雛形を再考すべき。</p>	<p>本契約書案は、消費者庁をはじめとする関係省庁や、弁護士及び消費者団体等から構成される検討会において調査・審議を経ているものです。なお、本契約書案は標準契約書であるため、内容に追記等することを妨げるものではありません。</p>