

**内容見本**  
(A5判縮小)

218

第2章 借地契約に関する特約

48 目的外の使用をされたときは事業用定期借地権設定契約を解除したい

## 事業用定期借地契約予約契約書

賃貸人〇〇（以下「甲」という。）と賃借人〇〇（以下「乙」という。）は、後記土地（以下「本件土地」という。）につき、次のとおり公正証書による借地借家法第23条第2項に定める事業用定期借地権設定契約（以下「本契約」という。）を締結することをあらかじめ合意した。

(総則)

第〇条 甲と乙は、本件土地に対し、借地借家法第23条第2項に定める事業用定期借地権（以下「本件借地権」という。）を設定する。

2 【以下略】

(使用目的)

第△条 甲は、その所有の用に供する建物（△所有することを目的との用に供する建物の建はならない。）

(存続期間)

第×条 【略】

(解除事由)

478

第3章 借家契

**第16節 連帯保証人****第1 極度額に関する**

107 連帯保証人を付帯する連帯保証人が責任を負う極

(連帯保証人)

第〇条 連帯保証人は、本賃貸に対する金銭の支払を目的とする損害賠償その他その債務に從債務及び保証債務について総の額について、その全部に係る本契約締結時の賃料の〇ヶ帶して債務を履行する責任を

2 前項の保証契約における主なる場合に確定する。

(1) 貸主が、保証人の財産にする債権についての強制執行、強制執行又は担保権の実行の手続の開始があつたとき

(2) 保証人が破産手続開始の決定を受けたとき

(3) 借主又は連帯保証人が死亡したとき

270

第3章 借家契約に関する特約

**第5節 敷金・保証金に関する特約**

60 敷金の返還よりも前に建物の明渡しを行わせたい

(敷金の返還)

第〇条 貸主は、本契約が終了し、借主の本建物明渡しの完了を確認した日から〇週間以内に、敷金から未払賃料債務、本建物の原状回復に要する費用等借主の貸主に対する未払債務の全額を控除した残額を、借主の指定する銀行口座に振り込む方法により支払う。

## 実務上のポイント

- 1 敷金は建物明渡完了までの借主の債務を担保するものであり、敷金返還よりも前に建物の明渡しを求める合意は有効である
- 2 敷金の返還時期を貸主による建物明渡完了確認後とすることで、敷金返還よりも前に建物の明渡しを行わせることになる
- 3 借主による明渡完了後は速やかに敷金を返還する必要があるたまでの期間は合理的期間とすべき

第3章 借家契約に関する特約

479

下では、個人が保証人となる場合は、書面又は電磁的記録により極度額を合意しなければ保証契約は無効となる

借地契約終了後の賃貸建物の返還

480 第3章 借家契約に関する特約

連帯保証人の負担する債務の一部についての極度額を合意しても改正民法の要求している極度額を定めたものではありません。そこで、極度額の合意は、借主の債務の元本、利息、違約金、損害賠償その他その債務に從たる全てのものを含む一切の債務及び保証債務について約定された違約金又は損害賠償の額について、その全部に係る極度額として定めておくことが必要となります（改正民465の2①）。

また、建物賃貸借契約の保証契約においては、主たる債務の元本がいつ確定するのかを定めておくことが有益です。改正民法では、元本の確定時期として、①貸主が、保証人の財産について、強制執行又は担保権の実行を申し立て、手続が開始されたとき、②保証人が破産手続開始の決定を受けたとき、③借主又は連帯保証人が死亡したときの三つが規定されています（改正民465の4①）。注意すべきことは、貸金等債務を主たる債務とする連帯保証の場合には、主たる債務者が破産手続開始の決定を受けたときは元本確定事由とされていますが（改正民465の4②）、賃貸借契約の連帯保証人が個人である個人根保証契約では、借主の破産手続開始決定は元本確定事由とはされていないことです。その理由は、賃貸借契約や商品売買契約の連帯保証のような根保証契約では、借主等の主たる債務者が破産手続開始決定を受けた後も契約関係が継続し、保証契約を継続する必要があるからです。

## 作成上のポイント

- 1 連帯保証人が個人である場合に、連帯保証契約書等において、極度額を定めているか

改正民法の下では、建物賃貸借契約の連帯保証契約のように、改正民法の定める個人根保証契約に該当する契約を締結するには、必ず、極度額を連帯保証契約書に記載しているか、あるいは、電磁的記録により極度額を合意していなければ、保証契約自体が無効となってしまいま

**民法（債権法）改正を踏まえ、  
条項例の追加解説の見直しを行った最新版！**

# 〔改訂版〕 **借地借家契約 特約・禁止条項集**

編著 江口 正夫（弁護士）



- ◆ 118のケースにより、賃貸人の意図を的確に実現できる特約・禁止条項を紹介しています。
- ◆ 法令や判例を踏まえた条項集で、トラブルの未然防止に役立ちます。
- ◆ 特約・禁止条項を作成する上でのポイントや運用上の留意点を詳細に解説しています。

A5判・総頁546頁

定価 5,940円

(本体5,400円) 送料460円

WEBサイト

<https://www.sn-hoki.co.jp/>

0120-089-339

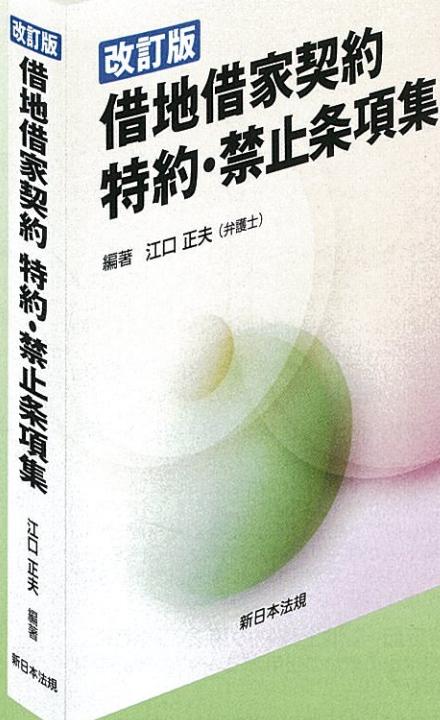
受付時間/8:30~17:00(土・日・祝日を除く)

E-mail [eigyo@sn-hoki.co.jp](mailto:eigyo@sn-hoki.co.jp)

 新日本法規出版



公式Facebookページ  
法律出版社ならではの情報を発信



# 掲載内容

## 第1章

### 総論

- 特約の意義
  - (1) 特約と民法の規定との関係
  - (2) 特約の限界
    - 契約自由の原則
    - 公序良俗違反
    - 強行法規違反
- 有効な特約を作成するために

## 第2章

### 借地契約に関する特約

#### 第1節 存続期間に関する特約

- 一時使用目的の土地賃貸借が認められるようにしたい
- 一時使用賃貸借契約の更新を繰り返したい

#### 第2節 一時金の授受に関する特約

##### 第1 権利金返還特約

- 賃貸借契約が契約期間の途中で終了した場合には権利金を一部返還させたい

##### 第2 保証金支払特約（定期借地権等）

- 定期借地契約において、権利金とは異なり一時課税されない一時金として保証金を授受したい

- 賃主に預託した保証金が借主に確実に返還されるようにしたい

- 保証金を授受した借地契約で、底地の物納ができるようにしたい

##### 第3 地代前払特約（定期借地権）

- 借地人から授受した一時金が権利金のように一時課税されることなく、かつ借地契約終了時に返還義務もないようにしたい

- 中途解約の場合の前払金の未経過分の不返還特約をかわしたい

##### 第3節 更新料支払特約

- 土地の賃貸借契約の更新の際に、更新料が支払われるようになりたい

- 契約更新の際に、土地の価額に応じて更新料を受け取りたい

- 更新料を支払わなかった場合に土地賃貸借契約の解除ができるようにしたい

##### 第4節 借地人に住宅建築義務を負担させる特約

- 住宅を建てる目的で土地を貸したい

- 借地人が住宅建築義務に違反して住宅を建築しなかった場合に、借地契約を解除したい

- 借地人が住宅建築義務に違反して住宅を建築しなかった場合に、借地人に対し、損害賠償を請求したい

##### 第5節 借地上建物の用途制限特約

- 借地上の建物の使用方法、規模、構造を制限したい

##### 第6節 地代の改定に関する特約

##### 第1 地代の不増額特約

- 一定期間は地代を一切増額しないようにしたい

##### 第2 自動改定特約

- 地代を、消費者物価指数に応じて自動的に増額できるようにしたい

- 地代について一定期間ごとに変動率を合意して自動的に増額できるようにしたい

- 土地にかかる税金に応じて賃料も自動的に増額できるようにしたい
- 土地の路線価に応じて賃料も自動的に増額されるようにしたい
- 土地上の建物の収益に応じて賃料も連動するようにしたい

#### 第7節 借地権の譲渡・転貸に関する特約

- 借地権を無断で譲渡や転貸させないようにしたい

- 借地上の建物に対する担保設定を禁止したい

- 借地権譲渡の際に、敷金・保証金の返還請求権を借地権の譲受人に承継させたい

#### 第8節 増改築禁止特約

- 無断での借地上の建物の増改築を禁止したい

- 日当たりが悪化するので、借地人の建物を2階建てにすることを禁止したい

- 無断で増改築がなされた場合には無催告で借地契約を解除したい

#### 第9節 自己借地権の設定特約

- 自分の土地にマンションを建築し、借地権付マンションとして分譲したいので、自己借地権を設定したい

#### 第10節 借地人が金融機関から融資を受ける場合に協力する旨の合意と共に伴う、いわゆる「地主承諾書」に関する特約

- 借地上の建物建築資金の融資を得たいので、借地人が地代を滞納した場合には貸主から金融機関に地代滞納の事実を連絡させるようにしたい

- 地主承諾書を差し入れる場合でも、金融機関から融資を受けた借地人が滞納したら契約を速やかに解除したい

- 金融機関から建物建築資金の融資を受けたので、地主が借地人の地代滞納の事実を通知することでなく借地契約を解除した場合には、借地上建物に抵当権を設定している金融機関から地主に対し損害賠償が請求できるようにしたい

#### 第11節 契約の解除に関する特約

- 賃料の不払があったときは無催告で契約を解除したい

#### 第12節 期限付合意解約条項

- 〇年後に借地契約を解除できるようにしたい

#### 第13節 無償返還の届出に関する特約

- 貸主が法人である場合に借地期間が満了した場合に無償で土地を返還する特約を締結したい

#### 第14節 原状回復に関する特約

- 借地契約が終了した際には、借地契約締結前の状態に完全に戻させたい

- 借地契約終了時に建物を無償で貸主に譲渡することで原状回復義務の履行に代えさせたい

- 借地契約終了時に、借主が設置したブロック塀と植え込みは、そのまま残させたい

#### 第15節 建物買取請求権放棄特約

- 建物買取請求権を放棄させて、その建物の借主を退去させたい（特約が無効となる事例）

#### 第16節 定期借地権に関する特約

##### 第1 一般定期借地権に関する特約

- 居住用建物の所有を目的とする借地契約で、50年以上経過したら借地契約が終了することにしたい

- 定期借地権契約で50年間の地代は消費者物価指数に連動して改定することとしたい

- 定期借地権契約で50年間は借地契約の解約ができないようにしたい

- 定期借地権として50年間の契約期間を定めたが、契約後に契約期間を55年間に延長したい

#### 第2 建物譲渡特約付借地権に関する特約

- 借地契約締結後、一定期間を経過すると借地上建物を買い取って借地権を終了させることにしたい

- 建物譲渡特約付借地権設定契約において、建物譲渡特約を実行した建物に借家人がいた場合でも一定の期間の経過により借家契約を終了させたい

- 建物譲渡特約付借地権の満了時に、借地権の価格を無償にしたい

#### 第3 事業用定期借地権に関する特約

- 存続期間を10年とする借地契約を結びたい

- 事業用定期借地権を活用してグループホームを経営したい

- 目的外の使用をされたときは事業用定期借地権設定契約を解除したい

#### 第4節 連帯保証人に関する特約

- 事業のために定期借地契約の連帯保証人が個人である場合に、連帯保証契約を取り消さることがないように、借地人の連帯保証人に対する情報提供義務の履行が確實に行われるようになりたい

- 会社に部屋を貸す際に、代表者や資本構成が変わったら、解除できるようになりたい

#### 第5節 無断譲渡・転貸禁止特約

- 借主に無断で譲渡させないようにしたい

- 借主に無断で転貸させないようにしたい

- 賃借権・建物の一部を貸主に無断で譲渡・転貸することを禁止したい

- 会社に部屋を貸す際に、代表者や資本構成が変わったら、解除できるようになりたい

#### 第6節 修繕費に関する特約

##### 第1 修繕義務の賃借人負担特約

- 使用収益に必要な修繕費を賃借人に負担させたい

- 営業上必要な修繕は賃借人に任せたい

##### 第2 賃借人に具体的な修繕義務を負わせる特約

- 賃借人に具体的な修繕義務を負わせたい

##### 第3 修繕に関する通知義務を借家人に負担させる特約

- 賃貸建物が修繕を要するのに、その通知をしなかった場合には、これにより賃貸人が被った損害の賠償を賃借人に請求したい

##### 第4 賃貸人が修繕をしない場合、賃借人が修繕し、その費用を賃貸人に負担させる特約

- 賃借人が修繕した場合に使用収益に必要な修繕費用に限り賃貸人に請求できるようになりたい

##### 第5 改正民法における賃借人の修繕権に関する特約

- 借家人が契約終了後に明渡しをしなかった場合は、賃貸人が貸室内の物品の搬出・保管・処分をしても異議を述べさせないようにしたい

##### 第6 残置物の所有権を放棄する特約

- 明渡しの際に残置物の所有権を放棄させたい

##### 第7 明渡し当日に交わした「残置物処分に異議を述べない」旨の確認書の有効性

- 明渡しの当日に、貸室内に荷物を残している賃借人から残置物を撤去しても異議を述べない旨を確認したい

##### 第8 明渡遅延損害金

- 明渡しが遅延した場合は、遅延日数に応じて賃料の倍額の損害金を支払わせたい

##### 第9節 各種費用の負担に関する特約

##### 第1 債還請求権放棄特約

- 建物の原状維持、原状回復のための費用を賃借人の負担としたい

- 賃借人がなした建物の改良工事等の費用を賃借人の負担としたい

##### 第2 造成買取請求権放棄特約

- 賃借人が取り付けた大型エアコンの買取請求を排除したい

- 賃借人が建物に付加した設備の撤去費用を賃借人の負担としたい

##### 第3 遺失物の返却特約

- ショッピングセンター改装に当たり、テナントに位置の変更を認めさせたい

- 一部のペットの飼育を制限したい

- 夜中に大騒ぎをして近隣に迷惑をかける賃借人に賃貸アパートから退去してもらいたい

##### 第4 遺失物の返却特約

- 通常損耗の回復費用を賃借人に負担させる特約

- 賃貸住宅の賃借人に通常損耗分についての原状回復を義務付けて

- 貸ビルのテナントに対して、賃貸借契約締結前の原状に回復させるようにしたい

- ペット飼育による汚損・破損の補修費用を賃借人に負担してもらいたい

- オフィスビルの照明器具・天井の修復費用を賃借人に負担してもらいたい

- 保証金の返還は、賃貸借契約終了後、次のテナントが入居した後にすればよいようにしたい

#### 第5節 敷引特約

- 敷金を割り引いて返還したい

##### 第6 定額補修分担金特約

- 定額補修分担金を負担させたい

##### 第7 保証金の定額償却特約

- 保証金から一定額を差し引いて返還したい

#### 第8節 貸室で自殺する等の貸室の価値を減少させる行為をした場合には、その後の賃料の減収分について、損害賠償をすることを約束させたい

#### 第9節 期間内特約

##### 第1 期間内解約条項の意義

- 契約期間内であっても賃貸借を解約できるようにしたい

##### 第2 期間内解約と残存期間賃料相当額の違約金

- 賃借人が期間内解約をした場合には、残存期間中の賃料分の違約金を受け取りたい

#### 第10節 解除・解約に関する特約

##### 第1 期限付合意解約特約

- 普通借家契約であるが一定の時期に建物を明け渡すようにさせたい

##### 第2 賃借人の破産を理由とする解除特約

- 賃借人の破産を理由として契約を解除したい（特約が無効となる事例）

##### 第3 無催告解除特約

- 催告なしに契約を解除したい

##### 第4 無断不在を理由とする解除特約

- 賃借人の無断不在が続いた場合は契約を解除したい

#### 第11節 連帯保証人に関する特約

##### 第1 期限付合意解約特約

- 普通借家契約であるが一定の時期に建物を明け渡すようにさせたい

##### 第2 連帯保証人による敷金担保特約

- 建物を第三者に譲渡したが、買主から代金が支払われるまで敷