

# 内容見本 (A5判縮小)

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（以下「本件建物」という。）を所有することを目的として、本件土地に本件建物を建築することを目的とする。この場合、本件建物の建築はならぬ。

（存続期間）

第×条 〔略〕

（解除事由）

## 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め、明渡完了後の期間を合理的期間とすべき

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

- 2 極度額は、借主の債務の元本、その債務に付する利息、損害賠償金及び約定された違約金又は損害賠償金の合計額を指し、借主の債務の元本、その債務に付する利息、損害賠償金及び約定された違約金又は損害賠償金の合計額として合意したものである
- 3 連帯保証人の保証する債務の元本、その債務に付する利息、損害賠償金及び約定された違約金又は損害賠償金の合計額を指し、借主の債務の元本、その債務に付する利息、損害賠償金及び約定された違約金又は損害賠償金の合計額として合意する

### 特約の有効性

改正民法は、保証契約についての特約の有効性を規定している。保証契約は、保証人が保証する債務の元本、その債務に付する利息、損害賠償金及び約定された違約金又は損害賠償金の合計額を指し、借主の債務の元本、その債務に付する利息、損害賠償金及び約定された違約金又は損害賠償金の合計額として合意するものである。

建物賃貸借契約の連帯保証契約は、借主の債務の元本、その債務に付する利息、損害賠償金及び約定された違約金又は損害賠償金の合計額を指し、借主の債務の元本、その債務に付する利息、損害賠償金及び約定された違約金又は損害賠償金の合計額として合意するものである。このため、その保証人が個人となる場合は、改正民法の下では、極度額を書面又は電磁的記録にしなければならず、保証契約書に記載する必要がある。その意味において、保証契約は、連帯保証人の責任限度額を定めるものである。

### 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う

## 第16節 連帯保証人

### 第1 極度額に関する特約

107 連帯保証人を付帯する借家契約において、連帯保証人が責任を負う極度額を定める特約の有効性

（連帯保証人）

第〇条 連帯保証人は、本借家契約の履行に必要とする金銭の支払を目的として、借主の債務の元本、その債務に付する利息、損害賠償金及び約定された違約金又は損害賠償金の合計額を指し、借主の債務の元本、その債務に付する利息、損害賠償金及び約定された違約金又は損害賠償金の合計額として合意するものである。このため、その保証人が個人となる場合は、改正民法の下では、極度額を書面又は電磁的記録にしなければならず、保証契約書に記載する必要がある。その意味において、保証契約は、連帯保証人の責任限度額を定めるものである。

- 2 前項の保証契約における極度額を定める特約の有効性  
(1) 貸主が、保証人の財産に質権を行使する債権についての強制執行又は担保権の実行の手続の開始があったとき  
(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

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 [eigy@sn-hoki.co.jp](mailto:eigy@sn-hoki.co.jp)



