

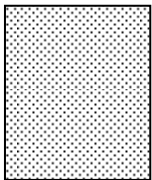
# 建設機械等レンタル契約に関する手引き (ガイドライン)

2014年 3月10日

一般社団法人 日本建設機械施工協会  
レンタル業部会

## ◆建設機械等レンタル契約の内、基本契約書サンプル

建設機械等レンタル契約書（案）

	契約 No. _____	
	<b>建設機械等レンタル（賃貸借）基本契約書</b>	
	平成〇〇年〇〇月〇〇日	
賃借人（甲）	住所 氏名	⑩
賃貸人（乙）	住所 氏名	⑩
連帯保証人（丙）	住所 氏名	⑩
※ 乙が必要とする場合には連帯保証人を参加させることができる。		

### 解説

契約当事者について

レンタル契約の当事者（ここでは、ユーザ（賃借人）及びレンタル業者（賃貸人））の問題を総括的に捉えるとすれば、契約を媒体として生ずる関係であるから、双方が同じように、誠実かつ良識の持ち主であることが望まれる。

建設に使用される機械の大部分が、賃貸人からの賃貸借によって賄われている現状があり、レンタル業が建設産業において欠くべからざる業種となっている。適正な建設機械の供給体制を維持してゆく上では、今後とも双方の信頼関係をより醸成することが大切であり、その立場から、賃貸借契約において、双方で合意すべき事項を条文化して、一方的な賃貸借関係とならないように、その方向性を示したいと望んでいる。

賃借人（甲）、賃貸人（乙）及び連帯保証人（丙）は、以下のとおりである。

- ・ 賃借人（甲）とは 建設機械・器具・仮設資機材・什器備品などを賃借する会社・共同企業体・組合・個人・協会・代理人・公共機関
- ・ 賃貸人（乙）とは 建設機械・器具・仮設資機材・什器備品などを賃貸する会社・組合・個人・協会
- ・ 連帯保証人（丙）とは 賃借人（甲）と連携して、債務を負担するもので、弁済の資力があることが必要

### 事例

- ① Aレンタルは、B建設と以前より取引関係にあり、「レンタル基本契約」が締結されていた。或るとき、B建設の工事現場から電話でレンタル注文があり、B建設の注文とばかり錯覚していたが、下請会社のC土建からの注文であった。そこで、改めてC土建に請求書を発行し、レンタル料金の支払いを請求したが、支払がされなかった。やむを得ず、AレンタルはC土建相手に支払請求の訴訟を起したが、第一審ではC土建は「借りていない」と主張、また、契約書もレンタル機械を搬入した時の「借受証」もなく、証拠不十分で敗訴した。そこでAレンタルはB建設の現場監督者及び搬入業者の承認をたて、再度控訴に踏み切りレンタル料相当額と未払いの利息を回収した。
- このことは、最初電話を受けた時点で、よく確認せずに貸出を行い、かつ搬入時にも「借受証」なり「受領証」を貰わなかったことによるものである。
- 電話等による注文で、注文主を確認できない場合など、折り返し電話による注文主の確認もしくは、搬入時の「借受証」へのサインをもらうことなどを徹底し、事故防止に努めることが重要である。
- ② 取引先が建設共同企業体の場合、共同企業体は法律上組合的な性格を持つと判断されており、契約する際に、その契約当事者が他の建設会社の代理執行権をもっているか否かを確認する必要がある。
- 例えば、A建設、B土建、C工務店三社の共同企業体であり、B土建とC工務店の代理執行権を持たないA建設の職員と契約し、A建設が倒産した場合など、B土建とC工務店に対しレンタル料金を請求することが困難となるケースがある。

## ◆条文及び解説等

### 第1条（総則）

賃借人を甲、貸借人を乙として、甲乙間における建設機械等（以下「レンタル物件」という）のレンタル取引に関し、次のとおりレンタル基本契約（以下「本契約」という）を締結する。

なお、本契約締結を証するため、本契約書を2通作成し、甲乙記名捺印のうえ、各自その1通を保有する。

（※第22条の規定により、本契約に連帯保証人（丙）を加入させる場合には、3通作成し、丙もその1通を保有する。）

### 第2条（本契約の個別契約への適用）

本契約は、別途当事者間に特約のない限り、本契約期間中、本契約に基づき、甲乙間に締結される一切の個別契約に適用される。

### 第3条（個別レンタルの申込み）

本契約に基づき、甲は、乙とレンタル物件の種類・規格・数量・使用場所・引渡し予定日・引渡し返還場所・レンタル期間・レンタル料金・支払条件・引渡し方法・修繕費・その他の条件について取り決めのうえ、乙に対し個別レンタル契約を申し込む。

### 第4条（個別契約の成立）

個々のレンタル契約は、甲が前3条に従って申込み（口頭による場合を含む）、乙の責任

者またはその代理人がそれを承諾することによって成立する（以下「個別契約」という）。  
 なお、個別契約は、甲の工事現場責任者又はその代理人による申込みによっても成立する。

解説

(1) 第1条、第2条、第3条、第4条

契約の様式で述べたごとく、まずレンタルについての基本的事項の取極めの基本契約書（本契約）を作成し、個々のレンタル物件は、多種多様にわたるので、その取引に関する諸事項については、一つの実例としてレンタル申込書（発注書・注文書：別添資料参照）によって個別契約を成し、本契約の条項が個別契約にも適用されるよう、簡略化を図った。

電話等の口頭による申込（発注）も多い。この場合、機械などの搬入時においても、レンタル申込書及び借受証、あるいは受領証に押印または署名を取り付けることが重要であり、お互いの後日のトラブルの防止に備えるべきである。

(2) 支払いについて

契約上、レンタル料金の支払い方法については当事者間で取極める。特に法的な面から規制はないから適宜定めてよい。

支払日を含めた支払方法の具体的な決定は当事者の合意に拠るが、支払方法に関する約定のない場合には、民法第614条の定めるところにより、毎月末払い、しかも後払いとなるので、契約当初明確に取極めておくことが望ましい。

第5条（レンタル料）

甲は、乙に対してレンタル料を支払う。

解説

(1) レンタル料金について

レンタル料金は、一般的には次のように設定されるものです。

（レンタル料金の構成について）

レンタル料	直接費	減価償却費	機械損料相当
		維持管理費	
		管理費	
	投資金利	レンタル業としての付加価値に相当	
	間接費		販売費及び一般管理費
利益（利潤）			

第6条（レンタル期間）

レンタル期間は、原則としてレンタル物件を乙の指定場所から出荷した日より、乙の指定場所へ返還された日までとする。

2 個別契約に定めるレンタル期間の短縮、又は延長については、乙の承認を求めるものとする。

解説

(1) レンタル期間

レンタル期間は賃貸人の物件保管場所より出荷してから、その場所に返還されるまでの期間とされるのが通例である。一般には、日数単位・月数単位によるものが多い。

#### (2) 期間保証について

短期のレンタルの場合は、賃貸人において出庫点検整備及び返還されてからの点検・検査などに要する日数を付加したレンタル期間の設定や、賃借人の使用期間に前後1日づつを加えたレンタル期間の設定等が行われることも一般的である。

一方、長期的なものは大型機械や特殊機械及び仮設資機材などに多く、これらのレンタル期間は、通常1ヶ月未満であっても1ヶ月のレンタル期間とされており「期間保証」的の取扱いとなっているのが現状である。

なお、組立て解体等を要するレンタル物件の場合は、レンタル期間は組立て開始日から解体された日までとしている場合が多い。物によって、契約時にレンタル開始と終了日を打ち合わせておくことが肝要である。

#### (3) レンタル期間の一方的短縮・延長に関して（第19条参照）

法的には、レンタル期間が定められており、解約権を留保していない賃借人が一方的にする解約申入れは無効と解されている。

レンタル期間は、個別契約に定められた期間であり、これに拘束される。甲の都合による一方的なレンタル期間の短縮・延長は、無効であり、必ず乙の了解を得ることが必要である。

### 第7条（物件の引渡し）

乙のレンタル物件引渡しは、原則として乙の指定場所で、甲の指定する工事現場責任者・代理人、あるいは運送受託人に対して行う。

2 甲は、レンタル物件の引渡しを受けると同時に、借受証、あるいは受領証等を乙に交付する。

3 レンタル物件の搬出入・運送・積み下ろし等に伴う事故は、甲又は甲の手配による場合は甲の責任とし、乙又は乙の手配による場合は乙の責任とする。

#### 解説

##### (1) 引渡し場所

レンタル物件としては、即時手渡しできるものから、倉庫保管の重量物等まで広範囲な物件が想定されるため、原則として賃貸人の指定場所とすることが望ましい。

##### (2) 引渡し方法

レンタル物件の形状・重量等がそれぞれ異なるため、物件の実態に応じた適切な方法が考えられなければならない。

##### (3) レンタル物件の検収および借受証・受領証

賃貸人はレンタル物件の使用目的を達するものかどうかの検収を、さらに法律（「労働安全衛生法」第31条1項及び「労働安全衛生規則」第666条）で定められた書類を確認した上で物件の受渡しを行い、借受証あるいは受領証の交付を受ける。

### 第8条（物件の検収）

甲は、レンタル物件受領後、ただちに乙の発行する出荷案内状、あるいは納品書並びに法

令に定められた諸資料記載の内容に基づき物件の規格・仕様・性能・機能・数量等について検収をし、レンタル物件に瑕疵がないことを確認する。

もし、レンタル物件の不適合・不完全・不足、その他瑕疵等を発見した場合には、ただちに乙に連絡する。

乙は、甲の連絡を受けたときは、その責任において速やかにレンタル物件を修理するか、又は代替のレンタル物件を引渡す。

#### 解説

##### (1) 物件の検収について

レンタル物件引渡し時において賃借人による物件の機能検収の実施、その相互立ち会い・確認などが有効な手段と考えられる。

##### (2) 実際上の問題点

検収・引渡しを受けた物件については、事後の瑕疵担保請求は認められないことを原則とする。ただし、賃借人がその瑕疵について立証できる場合はこの限りではないが、賃借人の用法違反によるものか不明な場合もあるので注意を要する。

#### 第9条（レンタル物件の保守管理）

甲は、レンタル物件について、善良なる管理者としての注意義務をもって保管するとともに、関連法令を遵守し、レンタル物件の本来の用法・能力に従って使用し、常時正常の状態に維持管理する。なお、そのための費用は特約のない限り、甲が負担する。

2 月例自主点検等を必要とするレンタル物件については、別途特約のない限り、甲の責任と負担でこれを行う。

3 乙の責に帰する理由によりレンタル物件の故障・破損等が発生した場合は、乙の責任と負担でこれを修理するか、又は代替のレンタル物件を引渡す。

4 甲が、乙によるレンタル期間中におけるレンタル物件の保守管理を希望する場合は、別途保守管理契約を締結する。

#### 解説

賃借人は、レンタル物件の維持管理において善管注意義務を、その使用に当たって適正な用法を、それぞれ守る義務がある。

賃借人への引渡しによって、レンタル物件は、賃借人の保管することになるから、この善管注意義務および適正使用の義務については、契約条項で明確にうたわれねばならない。

① 物件の保管方法が適正でなかったり、その用法違反があった場合、賃貸人は、その行為の差止請求だけでなく、場合によっては契約解除、さらには損害賠償請求をすることができる。

② レンタル物件の使用方法、使用時間などについては、本来の用法によることのほか、レンタル物件によっては、官公庁の規制指示、関連法令の定めなどによらねばならないものがある。

③ レンタル物件の維持管理、補修等の費用は賃借人が負担する。ただし、労働安全衛生法による納入前の修理点検費用は賃貸人が負担するのが当然である。

④ レンタル物件の故障、破損の修繕費用を分担する場合は、負担部分を明確に表示しなければならない。破損の修繕費用は当然に賃借人の負担であるが、正常な状態に維持管理していても発生する故障は賃貸人の責任と考えられない場合もあり、この場合は賃貸人の負担で修繕しなくてはならない。

- ⑤ 保守管理契約が双方の間で任意に結ばれることも多い。賃借人にとって有料ではあるが、レンタル物件の機能の維持損耗修理などについての手間・不安が解消し、賃貸人にとってもレンタル物件の状況の把握が容易になる。したがって賃借人と賃貸人との間に信頼関係が生まれ、修繕に関する紛争は未然に防止される。この契約の締結に当たっては、関連法令に定めのあるものもあり、それらを包含した保守管理契約としなければならない。

#### 参考資料

##### 労働安全衛生法と関連するレンタル物権の場合

労働安全衛生法第 33 条 1 項は、賃貸人のレンタル機械に関する労働災害防止の措置を定めたものであるが、ここにいう機械とはブルドーザとかグレーダとか動力を用いた自走式の建設機械であるが、これらの賃貸に関しては、レンタル契約に関する民法・商法等以外の関連法令の制約もある点に留意することが必要である。

#### 法令の要旨

- ① 賃貸人の労働災害予防措置
- ② 賃貸人の当該機械の事前点検・整備・異常の際の補修ならびにそれに関する書類を賃借人に交付すること。
- ③ 能力・特性を記載した書面を賃貸の際、賃借人に交付する。この法令によれば、レンタル契約上の当事者間で定めた修繕費の負担は別として、同法に定められた機械の事前の点検・整備・補修は賃貸人が負うべきものと解される。

#### 参考条文

労働安全衛生法第 33 条 1 項（機械等貸与者等の講ずべき措置等）

機械等で、政令で定めるものを他の事業者へ貸与するもので、厚生労働省令で定めるもの（以下機械等貸与者という）は、当該機械等の貸与を受けた事業者の事業場における当該機械等による労働災害を防止するため必要な措置を講じなければならない。

労働安全衛生法施行令第 10 条別表 7 建設機械（第 10 条、第 13 条、第 20 条関係）

1. 整地・運搬・積込み用機械
2. 掘削用機械
3. 基礎工事用機械
4. 締固め機械
5. コンクリート打設用機械
6. 解体用機械

労働安全衛生規則第 665 条（機械貸与者）

法第 33 条 1 項の厚生労働省令で定める者は、令第 10 条各号に掲げる機械等を、相当の対価を得て業として他の事業者へ貸与するものとする。

労働安全衛生規則第 666 条（機械等貸与者の講ずべき措置）

前条に規定した者（以下「機械等貸与者」という）は、当該機械等を他の事業者へ貸与するときは、次の措置を講じなければならない。

1. 当該機械等をあらかじめ点検し、異常を認めるときは、補修その他必要な整備を行うこと
2. 当該機械等の貸与を受ける事業者に対し、次の事項を記載した書面を交付すること。

イ. 当該機械等の能力

ロ. 当該機械等の特性その他その使用上注意すべき事項

事例

- ① 通常、夜間は保管場所に施錠して収納すべき物件を、現場担当責任者が施錠を忘れたために物件が盗難にあったなど（善管義務違反）。
- ② 4 t 積のダンプトラックに、約 6t の砂利を積載して一般道路を通行中雨のためにブレーキの効果が働かず、スリップして事故を起こしたなど（用法違反、道路交通法違反）。
- ③ ユニバーサルクレーンを使用中、クレーンの吊上げ荷重能力以上の重量物の物品を吊上げでワイヤが切れ、物品の落下とともに、その反動でクレーン自体も倒れ人身事故を起こしたなど（用法違反）。
- ④ バックホーの爪にワイヤを引掛け、クレーン代わりに使用したが、操作ミスでワイヤが切れ、物品が落下し人身事故を起こしたなど（用法違反）。

参考条文

民法第 400 条（債務者は特定の物の引渡しまでどんな保管が必要か）

この建物(特定物という)を引渡しというような債務では、引渡しが終わるまで「善良な管理者の注意」(略して「善管注意」という)をもって、その物を保管しなければならない。

民法第 616 条（使用貸借の規定が適用になる場合）

賃借物の使用・収益の方法(→594 条 1 項)、賃借物を変換する時期(→597 条 1 項)、返還するときの権利義務(→598 条)については、使用貸借の場合と同じに扱われる。

民法第 594 条 1 項（借主が使用・収益する権利）

契約で返す時期を定めているときは、借主はその時期に借りた物を返さなければならない。

民法 598 条（使用貸借が終わったときの借主の権利義務）

借りた物を返すときは、借主は、借りたときの状態に戻して、元のままにして返さなければならない。したがって借主は、借りた後に付属させた物などは一切取り除くことができるわけであり一方、貸主はこれを取り除かせる権利がある。

**第 10 条（レンタル物件の検査）**

乙は、レンタル物件の使用場所において、その使用並びに保管の状況を検査することができる。

解説

賃貸人は、貸出した機械の納入現場での使用状況を検査し、その用途外使用や能力以上の仕事をさせていないか。また、保管場所での盗難などに対する防御策が十分に講じられているかを把握するため、賃貸人は機械の使用場所にいつでも立ち入る必要がある。

しかしながら、工事現場には現場内管理の都合があり、自由な立入は規制されるべきである。よって、賃貸人は事前に賃借人に現場立入り検査を通知することで、出入りを可能とし、賃借人は立入り検査の通知を受けた場合、これを受け入れなければならない。ただし、賃借人の承諾なしに現場へ立入り、レンタル物件に適宜な保全行為を行うことができるのも明白である。

事例

トンネル掘削工事現場で、トンネル外の土砂搬出作業を行うことを条件に重機を貸し出し



たが、トンネル内で使用されていることが判明したので、立ち入り調査を要請したが、危険を理由に立ち入りを拒絶され、更に約定外使用ゆえの割増資料も拒否された。

このような事例もあるので注意を要する。

#### 第11条（免責事項）

天災地変、電力制限、輸送機関の事故、争議行為、仕入先の債務不履行その他乙の責に帰することのできない事由により、レンタル物件の引渡しが遅れ、または引渡しが不能となった場合、乙はその責を負わないものとする。

2 甲のレンタル物件の使用、保管に起因して、甲及び第三者に損害が生じた場合についても、甲の責任において処理し、この場合乙はその責任を負わないものとする。

3 個々の取引におけるレンタル物件のレンタルに関し、乙の責に帰すべき事由その他の事由によって乙が甲に対して損害賠償責任を負担する場合の責任は、甲の出捐したことによる直接損害に限り、かつ、個別契約におけるレンタル料相当額を上限とする。なお、レンタル物件の不具合等に起因して甲又は第三者に生じた間接被害、特別損害、結果的損害（工事の遅れや工事着手待ち等による逸失利益、機会損失、損害の拡大等をいう）については、乙はその責任を負わないものとする。

#### 第12条（禁止事項）

甲は、乙の書面による承諾を得なければ次の各号に定める行為をすることはできない。

- (1) レンタル物件に、新たに装置・部品・付属品等を付着させること、又既に付着しているものを取り外すこと。
- (2) レンタル物件の改造、あるいは性能・機能の変更をすること。
- (3) レンタル物件を本来の用途以外に使用すること。
- (4) レンタル物件を、個別契約に定める設置・使用場所から他へ移動させること。
- (5) 個別契約に基づく賃借権を、他に譲渡し、若しくは承継させ、または物件を第三者に転貸すること。
- (6) レンタル物件について、質権・抵当権・譲渡担保権・その他一切の権利を設定すること。
- (7) レンタル物件に表示された所有者の表示や標識を、乙の承諾なしに抹消したり、取り外すこと。

#### 解説

賃貸借契約により生じた賃借人の権利が、みだりに譲渡されるようなことがあれば、当然賃借人の権利が損なわれるおそれがあるので、賃借人の賃借権、占有権に対する制限が契約の上で、明確になされる必要がある。

民法第612条によって、賃貸人の承諾がなければ、賃借人は次に掲げる行為ができない旨を定め、それによって賃貸人の権利を守り、さらに紛争予防を図ろうとする条項である。

レンタル契約条項の内容は概して下記のように二分される。

##### (1) 占有に対する制限項目

- ① レンタル物件に装置・部品・付属品を装着、またはレンタル物件よりこれらを取り

外すこと。

② レンタル物件を無断で定められた保管場所以外に移動させること。

③ レンタル物件に表示された所有権の標識や表示を取り外すこと。

## (2) 権利に対する制限項目

① 本契約に基づく賃借権の譲渡、あるいは転貸。

② レンタル物件について質権・抵当権・譲渡担保権・その他一切の権利の設定。

本条第4号のレンタル物件の移動の問題であるが、広い現場内での移動は頻繁に発生するが問題はない。単に機械の引揚時に移動された場所を十分に連絡し合えば、混乱は生じない。

しかし、当初に納入していた現場より、他の現場へ賃借人が移動してしまった場合、個別契約において現場を確定してレンタルしているのであるから、これは禁止事項に該当すると解さざるを得ない。

通常に行われる便宜的な方法として、形式上（書面上）前現場では一応契約が終了したも  
のとして返却手続をとり、新しい現場へ改めて同条件で新規貸出を行うという処理が行われ  
る。

## 事例

禁止事項に関連して、レンタル物件に賃借人の社名、標識を表示したい旨の希望があった場合、一見賃借人の所有物であるかのような印象を与える。もし賃借人とその債権者との間に、金銭上のトラブルが発生し、債権者がそのレンタル物件を代償に持ち帰ってしまった場合、賃借人と債権者との間の紛争に賃借人が巻き込まれることになる。したがって、このような紛らわしい表示はできる限り避けるべきと考える。

また、仮に怠るを得ない場合があれば、賃借人の社名などの機械本体へのペイント書きとは別に所有権者の表示（銘板の貼付など）が必要であり、基本契約書特約事項に記載するなど配慮が必要である。

## 参考条文

民法第612条（賃借する権利を譲渡したりまた貸しする場合）

(1) 賃借人は、賃貸人の承諾がなければ、賃借権を他人に譲渡したり賃借物をまた貸しすることは許されない。

(2) 賃借人が、前項の規定に反して、賃貸人に無断で第三者に賃借物を使用させたり収益させたときは、賃貸人は契約を解除することができる。

### 第13条（通知義務）

甲（又は丙）、乙は次の各号のいずれかに該当した場合には、その旨を相手方に速やかに連絡するとともに、書面でも通知する。

(1) 甲は、レンタル物件について盗難・滅失あるいは毀損等が生じたとき。

(2) 住所を移転したとき。

(3) 代表者を変更したとき。

(4) 事業の内容に重要な変更があったとき。

(5) レンタル物件につき、他から強制執行、その他法律的・事実的侵害があったとき。

## 解説

この通知義務の内容は、物件自体に関するものと賃借人に関するものとに分けられる。

契約当事者のいずれか一方に何か変更が生じたときには、他方に通知するのは継続的な取引関係に基づき、取引の信義則に照らし、当然である。

契約締結後、住所や代表者を変更した場合などは、本契約の効力には影響はないが、今後の連絡等に支障をきたすおそれがあるからである。

レンタル物件の盗難、滅失、毀損や強制執行等法律的事実的侵害は、賃貸人の権利ならびに財産に大きな損害が発生するおそれがあるので、迅速な通知が必要である。

#### 第14条（レンタル物件の返還）

個別契約期間満了時または第18条に定める解除により終了したときは、甲はただちにレンタル物件を個別契約で定める場所へ返還しなければならない。

2 乙は、レンタル物件の返還を受けると同時に甲に対し受領証を交付する。

3 レンタル物件の返還に伴う輸送費、及びその他返還に要する一切の費用は原則として甲の負担とする。

4 レンタル物件の返還は、原則として甲乙双方の立会いのうえ行うこととする。ただし、甲が立会うことができない場合は、乙の検収をもって有効とする。

5 甲が第1項の定め違反し乙に損害が発生した場合、乙は甲に対し、被った損害の賠償を請求することができる。

6 甲は、天災地変、不可抗力その他甲乙いずれの責にも帰することができない事由により個別契約の期間満了までに、乙にレンタル物件を返還することができない場合には、乙に生じる損害についての責を負わない。

7 甲はレンタル物件を返還するに際して、それが甲の使用法、取扱いの不備等甲の責に帰すべき事由により毀損した場合に限り（期間経過相応の損耗を除く）第15条2項の定めに従い、甲の負担においてレンタル物件を原状に復して返還するか、またはその費用を乙に支払う。

8 甲は、事由の如何を問わず物件につき留置権または同時履行抗弁権を行使しない。

#### 解説

##### (1) 契約の満了と解除

レンタルの個別賃貸借契約は原則として期間の定めがある契約で、一方の当事者の一方的な解除は認められないものである。したがって、約定された期間が到来したときは、個別契約は終了してレンタル物件は返還される。または、賃借人の申入れを賃貸人が承諾することにより更新が行われる。

個別契約の賃貸期間であっても、基本契約または個別契約の条項に違反したり、レンタル料支払遅延などの解除理由が発生すれば契約の解除が行われ、契約が終了し、レンタル物件の返還請求が行われる。

賃貸借契約では、契約終了に伴う賃借物の返還は賃借人の義務である。また、賃借人の物件の返還は、借りた物自体が原状に復されていなければならない。そして、返還の場所は、レンタル物件の引渡しと対応して賃貸人の指定する場所である。

##### (2) レンタル条項との関連

レンタル物件の返還に際して、毀損箇所があった場合、原状に復するための費用は賃

借人が負担する旨の契約条項の明記は必要である。

もちろん、返還に要する費用も同様である。また、レンタル物件の返還が完了するまで必要と思われるその他の義務も契約書上、明記する。

さらに、実際問題として対象が建設機械であるため、レンタル物件が深夜に到着して即時検査（原状確認）ができない場合もある。

## 事例

賃借人よりレンタル期間の延長の手続がなされなかったため、賃貸人としては当然期間満了日に返還されるものと予想して、当該レンタル物件を別の賃借人に貸出すように契約していた。しかし、期間満了日になっても物件の返還がなかったため、別の賃借人に迷惑をかけることとなった。したがって、両者はよく連絡を密にする必要がある。このような事態に備えて、期間満了日までにレンタル物件の返還ができない場合は、賃借人は相当の期間前に連絡することとし、連絡がなかった場合は、それによって生じた一切の損害の賠償請求がありうる旨、規定しておくことも一つの方法であろう。

## 参考条文

民法第 597 条（借りた物を返す時期）第 1 項

契約で返す時期を定めているときは、借主はその時期に借りた物を返さなければならない

民法第 616 条（使用貸借の規定が適用になる場合）

賃借物の使用・収益の方法（→594 条 1 項）、賃借物を返還する時期（597 条 1 項）、返還するときの権利義務（→598 条）については、使用貸借の場合と同じに扱われる。

民法第 598 条（使用貸借が終了するときの借主の権利義務）

借りた物を返すときは借主は、借りたときの状態に戻して、もとのままにして返さなければならない。したがって借主は、借りた後に付属させた物などは一切取り除くことができるわけであり、一方、貸主はこれを取り除かせる権利がある。

### 第 15 条（物件についての損害補償）

レンタル物件が、天災地変、その他甲乙いずれの責にも帰する事がない事由によって滅失、あるいは毀損した場合の損害の負担については、甲乙が協議して定める。

2 レンタル物件が、甲の使用法・取扱いの不備・保管方法の不備などにより損傷した場合は、修理費及び修理期間に相応したレンタル料金を、甲は乙に支払う。

3 甲の過失により物件が盗難にあたり、滅失した場合は、レンタル物件と同じ同等品を乙に返却するか、または時価相当額を甲は乙に支払う。

## 解説

当該レンタル物件が返還されても、その修理期間中は他の賃借人に賃貸して収益することができないから、対価として修理期間に対応したレンタル料金を賃借人は賃貸人に支払う必要がある。

賃借人の善管注意義務違反などの過失により、レンタル物件が盗難などで滅失した場合は、賃借人は賃貸人に補償しなければならないが、そのレンタル物件価額の評価方法をめぐって問題となることが多い。したがって、契約当事者間であらかじめ評価方法あるいは補償方法などを取り決めておくことが望ましい。

## 事例

次に掲げる事例は、修理費等が賃借人の負担となったケースである。

① 不適切な燃料（不正燃料、粗悪燃料等）を入れたため、機械が故障した。

- ② 不適正な燃料の給油が確認されてことで、燃料タンク等の燃料抜き取り処分・タンク内洗浄が必要となった。
- ③ 高さ制限を確認せず、機械及び制限施設を破損させた。  
このケースは、ブームを降ろし忘れた、アウトリガを格納し忘れた等で、機械を破損させたことも同様である。
- ④ 賃借した機械を、施錠せずに現場に保管し、盗難被害にあった。  
このケースは、著しい管理不備に該当するもので、フェンス等による囲いのない場所での保管状態での盗難も同様と考えられる。
- ⑤ レンタル車両を過積載で運行し、衝突事故を起こして車両を破損させた。  
積荷の不完全な固定や積載方法の著しい不備により、積荷によって車両の一部を破損したケースも同様である。
- ⑥ 長期レンタル中の発電機を十分に点検しないで使用し、エンジンを焼き付けさせた。

#### 第16条（損害賠償責任）

甲のレンタル物件の保管・使用に起因して（ただし、乙の整備不良等乙の責に帰すべき事由に起因する場合を除く）第三者に対し人的・物的な損害を発生させた場合は、甲の責任において速やかに損害の程度に相当する額を当該第三者に賠償金として支払う。

#### 解説

##### (1) 損害賠償

賃借人が善管注意義務を遵守して保管し、また、物件の本来の用法に従って、使用している場合でも、わずかな不注意により現場内で、あるいは道路上において、賃借人の社員、下請等関連業者、さらに第三者に対し、人的物的な損害を与える場合がある。これらのうち、現場内の人的な損害については労災事故として速やかに処理されなければならない。また、工事と関係ない第三者に対する人的物的損害については、迅速な救済措置がなされなければならない。これの対応を誤ると、工事差し止めや受注停止などの社会的経済的制裁を受けることもある。

賃貸人としても物件を安全に点検・整備の上、納入するのは当然であるが、時には点検・整備のミスが発生し、これが原因で現場内あるいは道路上で、第三者に対し、人的物的な損害を与えることもある。この場合は当然賃貸人の責任であり、すみやかに賠償金を支払わなければならない。

賃貸人が物件を所有しているという事実のために賠償責任を問われることがあり、そのため自己防衛的に賠償責任保険に加入していることがあるが、その場合賃借人の第三者に対する損害賠償金を、その保険受取金額を限度として賃貸人が填補することがある。これは賃借人が賠償すべきものを、代わりに賃貸人が填補するものであるから、賃貸人が加入している保険会社より被害者に直接支払われるとしても、本来賃借人が払うべきものを、代わりに賃貸人が支払ったと考えなくてはならない。

##### (2) 所有者（賃貸人）責任に備えての付保

レンタル物件を使用するのは賃借人であり、レンタル物件の使用中に発生した事故の大半は、賃借人とその当事者との間で決着されるが、最近の事故は複雑で、なかには法律上の所有者（賃貸人）が責任を負わなければならないものも発生している。

このような法的な賠償義務は生じた場合を目的とする保険には、自動車損害賠償責任保険・自動車保険の対人保険・対物保険・生産物賠償責任保険・請負事業賠償責任保険

があり、広義の企業防衛といえる。

### (3) 賃借人の付保対象と責任の範囲

賃借人の付保は、すべてのレンタル物件の使用にかかるものに限定され、賃借人にとっても、保険加入により自己防衛をすることになる。

レンタル契約条項中、賃借人の重要な義務としてあげられるのは、レンタル物件を現状に回復しての返還であり、またその使用期間中の善良な管理保管である。これらを考えた場合、レンタル物件の盗難・火災・紛(滅)失・毀損など、不測の事態に備えた付保が望ましい。

事故被害は第三者に及ぶこともあるので、この賠償義務の履行に備えた付保がされなければならない。

また、場合によっては、作業従事者に対する労災上乗せ損害保険など、特殊な保険も考慮しなければならない現状である。

保険種類としては、自動車保険（対人・対物・搭乗者）（必要に応じて現場内工作車危険担保特約・過失毀損に備える車両保険など）、施設所有者管理者賠償責任保険などのほか、特殊な物件に対する昇降機賠償責任保険・高所作業車搭乗者傷害保険などが考えられる。

巻末の「レンタルに伴う保険明細」を参照。

## 第17条（契約の解除）

甲または乙は、相手方が次の各号のいずれかに該当したときは、何等の通知催告を要することなく、本契約及び個別契約の全部または一部をただちに、将来に向かって解除（以下、単に「解除」という）することができる。

- (1) 本契約または個別契約の定めに違反し、相手方が相当の期間を定めて催告したにもかかわらず当該期間内にこれを是正・改善しないとき。
- (2) 甲がレンタル料、修理費、その他乙に対する債務の履行を遅滞したとき。
- (3) 自ら振出しまたは引き受けた手形もしくは小切手が不渡となったとき、または支払不能もしくは支払停止状態に至ったとき。
- (4) 公租公課の滞納処分、他の債務について執行保全処分、強制執行、競売その他の公権力の処分を受け、もしくは破産、民事再生、会社更生の手続開始の申立があったとき、又は清算に入る等事実上営業を停止したとき。
- (5) 甲がレンタル物件について必要な保守・管理を行わなかったとき、あるいは法令その他で定められた使用方法に違反したとき。
- (6) 解散、死亡もしくは制限能力者となり、又は住所・居所が不明となったとき。
- (7) 信用状態が著しく悪化し、又はその恐れがあると認められる客観的な事情が発生したとき。
- (8) 個別契約の履行に関して、不正な行為（違法行為または公序良俗に反する行為等）があったとき。

2 甲または乙が前項各号のいずれかに該当したことにより本契約または個別契約の全部または一部を解除された場合には、相手方に対する一切の債務について、通知催告を受けなくても当然に期限の利益を喪失し、ただちに相手方に弁済しなければならない。

### 18条（契約解除の処置）

甲が前条第1項各号のいずれかに該当したことにより本契約または個別契約の全部または一部が解除された場合には、甲は、ただちにレンタル物件を個別契約で定める場所へ返還しなければならない。

2 甲がただちにレンタル物件の返還をしない場合、乙が任意にレンタル物件を回収することを、あらかじめ甲は承諾し、乙にこれを委任する。これにより、乙は、レンタル物件の保管場所に立ち入り、レンタル物件の占有を回収し、これを搬出することができるものとする。なお、回収に掛かる費用は甲の負担とし、また、回収に際して、乙が損害を被った場合は、甲に対するその賠償を請求することができる。

3 甲は、レンタル物件返還が完了するまで、本契約に定められた義務を履行しなければならない。

#### 解説

民法第541条（履行遅滞による解除権）の規定が任意規定であることから解除に関する特約は有効とする考え方であるが、また同じく、催告を要する旨記載されているけれども、催告を要さない旨の特約も原則として有効であることから、法律で定められた解除権の要件・効果を修正する特約も「契約自由の原則」により原則として有効である（ただし、権利行使に際しては信義誠実の原則に反することはできない）。

### 第19条（中途解約）

個別契約期間中における中途解約は原則として認められない。

ただし、甲が特別の事由により、期間満了前に申し出、乙がこれを認めた場合はこの限りではない。

2 前項において、中途解約が認められた場合、甲はただちに第17条の規定に基づく手続きを履行する。

#### 解説

通常のレンタルは期間が定められており、原則として賃貸人側解約の都合による中途解約を認めない考え方を採っている。これは法的にも、賃貸借期間が定められており、賃借人に解約権が留保されていなければ、賃借人が一方的にする解約の申入れは無効と解されているからである（判例・通説）。

賃借人が一方的にする解約申入れに至った原因・事情も千差万別なので、書面による申し出があり、且つ、賃貸人がこれを了承した場合に限り、中途解約を認める方法が一般的である。

### 第20条（解約損害金）

第17条（契約の解除）または第19条（中途解約）の定めにより本契約または個別契約が終了し、物件返還がされた場合であっても、その契約終了が甲の事情によるときは、甲は乙に対し、あらかじめ特約した損害金を支払う。ただし、特約のない場合は甲乙協議のうえ、損害金・賠償金を定める。

#### 解説

解約損害金については、次のような考え方を基礎におく。

① 契約の原点にたち帰って、契約期間が何のためにあるのか。

② レンタル料金の設定は、稼働率と不可分の性格を持っている。

③ 未経過期間／契約期間の按分率を考慮した計算方法も考えられる。

法的には中途解約にかかる解約損害金の特約は有効である。例えば、未経過料金の何割かを解約損害金とする取極めをしておく必要がある。法的には、違約金の性格を持ち、賠償金の予定として基本契約書あるいは個別契約書に明記する必要がある。

#### 参考条文

民法第 420 条（損害賠償の金額はあらかじめきめておくことができる）

- ① 当事者は債務不履行になったときに備えて、あらかじめ「損害賠償をこれだけにする」という取り決めをしておくことができる。この決められた額は裁判所も増減できない。
- ② もっとも①のような取り決めをしておいても、本来の債務の履行を要求できる。また契約を解除することもできる（→第 540 条）。
- ③ 当事者が違約金の契約を結んだときは、あらかじめ損害賠償額の契約をしたものとして取り扱う。

#### 第 21 条（秘密の保持）

甲および乙は、本契約および個別契約の履行に伴い知り得た相手方の営業上及び施工上の一切の秘密情報を、契約有効期間中はもとより契約終了後といえども、相手方の承諾を得ることなく他に開示・漏洩してはならない。

また、甲および乙は、自己の使用人その他関係者に対しても、自己と同等の義務を課し、秘密情報の漏洩防止に努めなければならない。

#### 解説

レンタルの取引においては、賃貸人は機械の搬入・搬出、点検等の折に工事現場内に立ち入ることにより、工事に関する色々な情報を入手できるが、契約先の賃借人に秘密を守る義務があり、また、使用人を含む関係者全員が秘密を守るよう徹底することが必要である。

また、賃借人も同様に賃貸人から知り得た情報について、秘密を守る義務があり、必要に応じて、秘密保持契約書等の締結により、双方の秘密を保全する場合もある。

#### 第 22 条（連帯保証人）

乙は甲に対し、本契約に基づく甲の債務履行を担保するため、必要に応じて、第三者を連帯保証人として本契約に加入させることを求めることができるものとし、甲は、乙の請求に従い、本契約に連帯保証人を加入させる。

2 連帯保証人は、甲が乙に対し本契約および個別契約に基づき負担する一切の債務について、甲と連携して履行の責を負う。

#### 解説

契約は、その約定どおり履行されて終了に至るのが本来の姿であり、また、そうあるべきと望まれている。

連帯保証人、公正証書、訴訟管轄等にかかる契約書上の条項も、金銭上のトラブルやその他紛争を予測するものとしてではなく、究極のところ契約の正常履行を期する一環のものとして捉えるのが本筋であろうと考えられる。



## 参考条文

### 民法第 452 条 （催告の抗弁権）

債権者が保証人に債務を履行するよう要求してきたときは、保証人は「まず主債務者に請求してくれ」といって断る権利がある。ただし、主債務者が破産したときや、行方不明のときは、この権利はなく、ただちに履行しなくてはならない。

### 民法第 453 条 （検索の抗弁権）

債権者が前条の規定によって主債務者に催告したあとでも、保証人が「主債務者に十分な財産があり、おまけに強制執行をかけることも容易である」と証明したときは、債権者はまず、主債務者の財産に強制執行をかけなければならない。これをしてはじめて保証人に強制執行をかけることができる。

### 民法第 454 条 （連帯保証人には催告・検索の抗弁権はない）

保証人が主債務者と連帯して債務を負担したときは、催告の抗弁権と検索の抗弁権を持たない。

なお、その他の点では連帯債務に準じて取り扱われるものと民法は定めている。

### 民法第 458 条 （連帯保証人は保証債務より効力が強い）

主債務者と保証人とが連帯して債務を負担するとき（第 454 条）は、欄対債務者一人について生じたことからの効力を規定した第 434 条から第 440 条までが適用される。

つまり、連帯債務と同じ取扱いになる。

## 判例

### (1) 連帯保証人に関する判例

- ① 賃貸借契約の連帯保証人の責任は、当事者による賃料値上げの合意の後にも存続する。
- ② 連帯保証人は、値上げ後の賃料支払についても、責任を負う。
- ③ 賃貸借更新の場合において、賃借人の連帯保証人は前賃貸借の存続中すでに発生した賃借人の未履行の債務については履行の責任を免れない。
- ④ 連帯保証は、賃貸借期間満了と同時に消滅する。

### (2) 目的物返還義務不履行による損害賠償債務（連帯保証人の）に関する判例

- ① 連帯保証人は賃貸借契約解除後の損害金債務についても責任を負う。
- ② 連帯保証人は、主たる債務者の原状回復義務不履行によって生ずる損害賠償義務の保証について、特約がある場合においては当然責任を負う。
- ③ 特に限定しないで賃借人の債務を保証する者は賃料債務と賃借人の賃借物返還義務不履行による損害賠償の債務と合わせて保証する意思があるのが普通である。

## 第 23 条 （保証金）

乙は甲に対し、本契約に基づく甲の債務履行を担保するため、必要に応じて、保証金の預託を求めることができるものとし、甲は、乙の請求に従い、その申し出る額の保証金を、乙に預託する。

ただし、この保証金に利息はつけない。

- 2 前項の規定に関わらず、甲に第 17 条の各項の一つに該当する事由が生じたときは、当該事由の生じた日をもって、乙は、甲から受託する保証金を、任意にレンタル料、代替レンタル物件の購入相当額、その他甲の乙に対するすべての債務の弁済に充当できるものとする。

## 解説

### (1)保証金について

保証金は賃貸借契約における敷金と似た性質のものといわれているが、「保証金」の中には「敷金」だけでなく「身元保証金」「仲介保証金」「委託保証金」のようなものもあり、通常の敷金より範囲が広い。

しかし、民法上、敷金の性質の概要をつかむことで、レンタルのばあいの保証金の性格もかなり鮮明になるものと思われる。

### (2)敷金についての判例

「敷金」とは、ユーザがその債務を担保とする目的で金銭の所有権をレンタル業者に移転し、賃貸借終了の際、ユーザに債務不履行がなければ、レンタル業者は、その金額を返還し、もし賃料の不払い等債務不履行があれば、その金額中から当然弁済に充当し、残額を返還することを約して授受されている金銭である（判例）。

この判例からすると、法解釈上の敷金は、停止条件付返還債務を伴う金銭所有権の移転である。この所有権の視点からすれば、無利息も順当な論旨となろう。賃貸借期間中は敷金が当然に延滞レンタル料に充当されるというのではなく、充当するかユーザにレンタル料を請求するかは自由である。

### (3)実務上の運用

レンタル契約条項の中に、この保証金の条項を設けることは、法的に有効であるし、何の問題もない。

ところが、実際の取引上において、長年取引関係にあり信用ある建設会社に対し、保証金を要求することは困難である。

また、上記保証金の収受が難しいときは、前受金としての収受方法もあり、実質的に部分補填を行うことが考えられる。実際に非常に高価で特殊な機械等の場合、稼働保証の上からも、保証金や前受金の収受の例はみられる。レンタル業者が初取引において与信面を考慮し、必要とする場合にのみ要求することが望ましく、この項は〔 〕とした。

## 参考文献

### 民法第 316 条 （敷金がある場合にはどうなるか）

土地や建物を貸す際貸主が敷金を受け取っているときは、この敷金を地代家賃のとどこおっている分にあて、それでもとどこおっていた地代、家賃の残りがあるときは、この残りの額についてだけ先取特権が認められる。

### 民法第 619 条 1 項・2 項 （賃貸借契約の更新）

(1) 定まった賃貸借の期間が過ぎればそれで終了するのだが、賃借人がなお賃借物の使用や収益を続けていてそれを賃貸人が黙っている場合は、いちおう前の契約と同じ条件でさらに賃貸借をしたものとされる。ただし、その後は期間の定めのない賃貸借であるから、第 617 条の規定に従っていつでも解約の申入れができることになる。

(2) 賃貸借契約が更新すると、前の賃貸借に差し入れてあった担保は消滅する。ただし、敷金は消滅しないで残る。

### 民法第 617 条 1 項・2 項 （期間を定めなかった賃貸借の解約）

(1) 当事者間で賃貸借の期間を定めなかったときは、賃貸人からでも賃借人からでも何時でも解約の申入れができる。

ただし、この場合に賃貸借契約が終了するのは、解約の申入れをしてから次の期間が過ぎたときである。

- ① 土地については一年
- ② 建物については三ヶ月

③ 貸席および動産については一日

- (3) 収穫季節のある土地の賃貸借については、その季節が終わって次の耕作に着手する前に解約の申入れをしなければならない。

**第24条 (表明保証)**

甲及び乙は、相手方に対し、本契約締結時において、自己またはその使用人、親会社、子会社その他関係会社が暴力団、暴力団員、暴力団関係業者・団体またはその関係者その他反社会的勢力に該当しないことを表明し、これを保証する。

2 甲及び乙は、相手方に対し、本契約及び個別契約に関して、暴力的要求行為や合理的範囲を超える負担要求をしないこと、脅迫的言辞または暴力行為を用いないこと、あるいは、風説の流布、偽計もしくは威力を用いて相手方の信用を毀損し、またはその業務を妨害しないことを誓約し、これを保証する。

**第25条 (契約期間)**

本契約の有効期限は契約日より1ヶ年とする。

ただし、期間満了1ヶ月前までに、甲乙いずれかより解約の意思表示がない場合に限り、自動的に1カ年間更新されたものとし、以後も同様とする。

**解説**

契約期間が満了した場合、賃借人の申入れ、または手続により、契約の更新がなされる。この更新は二種類に分けられる。

(1) 再契約による更新

契約満了により、当事者がレンタル料・期間等の条件を合意して再契約する場合で、最も一般的なものである。

(2) 黙示の更新<sup>(注①)</sup>

契約期間満了後、賃借人が賃借物の使用または収益を継続する場合に、賃貸人が異議を述べないと以前の賃貸借と同一の条件で契約は、更新されたものとされる(民法第619条)。

これを黙示の更新といい(民法第619条1項)条文に「推定す」とあることから「更新の推定」と呼ばれることもある。

注① 「黙示」とは、暗黙のうちに意思表示していることである。「黙示の更新」

とは契約期間が過ぎているのに借主も黙って使っており、貸主も黙っていた場合、当初の契約条件がそのまま継続しているとみなされることである。

この場合、契約期間経過後いつでも双方より解約できるが、人的、物的担保は消滅する。ただし、敷金はその効力をもつ。

**第26条 (公正証書)**

甲及び丙が本契約及び個別契約に基づく金銭債務の履行を怠ったときは、その財産についてただちに強制執行を受けることをあらかじめ承諾する。

2 甲および丙は、乙が請求したときは、乙とともに、本契約及び個別契約に基づく甲の債務についての強制執行認諾条項付公正証書の作成手続をするものとし、これに要する費用は

## 甲が負担する。

### 解説

公正証書が一定の条件<sup>(注②)</sup>を具備して、作成されたときは、判決手続や支払命令手続などの段階を経ずして執行力をもった執行証書となるので、あらかじめ債務者および連帯保証人から強制執行承諾を得た公正証書を作成しておくことは、債務不履行事態発生の場合における、有効な布石となるものと考えられる。

通常、契約書に債務不履行の生じた場合には、強制執行を受けるに異議のないこと、公正証書作成の費用負担について異議のないことなどが明記されるのは、こうした理由に基づくものと解される。これは同時に、民事執行法第22条5号に基づいて、公正証書が執行力をもつための条件のひとつとなっているからである。

#### (1) 公正証書作成方法

公正証書を作成するには、債権者、債務者（連帯保証人）が、公証人役場へ出頭して作成を依頼すべきもので、契約事項を口頭で陳述してもよいが行き違いが生ずる場合があるので通常、書面にして持参することが望ましい。

両当事者が出頭できない場合は代理人が委任（契約事項）を受けて作成することができる。

公正証書は、当事者の都合のよい任意の公証人役場で作成することができる。

#### (2) 持参するもの

1. 債権者、債務者（連帯保証人）よりの委任状
2. 債権者側 委任者が 法人の場合 資格証明 1 通  
印鑑証明 1 通  
個人の場合 印鑑証明 1 通  
代理人 印鑑証明(ただし、公証人に面識のある場合は不要) 1 通
3. 債務者側 委任者が 法人の場合 資格証明 1 通  
印鑑証明 1 通  
個人の場合 印鑑証明 1 通  
代理人 印鑑証明(ただし、公証人に面識のある場合は不要)  
1 通

※ 公正証書で強制執行をする場合必要となるので、作成された公正証書謄本の送達および送達証明申請書（送達証明申請書）ならびに契約条件経過後公正証書正本に執行文の付与を申請する。

注② 公正証書が執行証書となるための一定の条件は民事執行法第22条5号に規定されているので、同条文を次に掲記する。

「金銭の一定の額の支払いまたはその他の代替物若しくは有価証券の一定の数量の給付を目的とする請求について公証人が作成する公正証書で、債務者が直ちに強制執行に服する旨の陳述が記載されているもの（以下「執行証書」という。）」

ただし、このような最悪の事態（＝公正証書作成を要するような）が発生したと仮定して、かつ、債務者および連帯保証人がいったんその認諾（強制執行を受けること）をしたにもかかわらず公正証書作成の直前の時点でそれに応じないような場合は、当然訴訟の局面を迎えることになる。

しかし、契約条項にこの公正証書作成と強制執行に関する認諾事項がうたわれていれば、債務不履行にとどまらず、この点での契約条項違反が加わること

になるので、これらと考え合わせて契約条項が検討されるべきかと思われる。紛争防止からそのような懸念のある賃借人に対しては契約時点において公正証書を作成しておくことが望ましい。

## 第27条（訴訟管轄）

本契約及び個別契約に基づく甲乙間の紛争に関する管轄裁判所は、乙の本店又は支店所在地を管轄する裁判所とする。

### 解説

訴訟管轄の合意

訴訟に至ることは、当事者にとって最悪にして最終の局面ということができるが、特定の地方裁判所を第一審管轄裁判所とする合意は、原則として問題はない。ただし、賃借人にとって著しく不利な場所は避けるべきである。

### 参考条文

民事訴訟法第25条1項（原告・被告の約束によって事件を扱う裁判所を決められるか）

原告・被告などの当事者は、第一審の訴訟に限り、約束により（合意）事件を取り扱う裁判所を決められる。

「建設工事標準下請約款」は、元請・下請の対等性の確保を基本的な考え方として作成されたと言われるが、現在の賃借人と賃貸人との力関係比較では、公平に見て賃貸人の弱さがクローズアップされる。値決め・支払方法・期間、その他色々な面で、力関係の影響を受けているのが実情で、この点は業界の今後の課題の一つと考えられる。

### 参考資料

賃借人の債務の保証と保証人の責任の範囲（判例）

## 第28条（特約）

### 解説

本契約ならびに個別契約において、レンタル条件の一部変更や追加等が必要なときは賃借人および賃貸人相互にて、特約による取り決めをする。

通常特約はレンタル取引における賃借人および賃貸人相互の紛争を未然に防止する方法として有効である。

例えば、特殊なレンタル物件や使用場所・使用方法・保守管理等について、特約にて取り決めることが必要である。

### 事例

トンネル掘削現場へ高所作業車（自走式の高所作業車）をレンタルする場合に、レンタル料金は割増請求をしないが、返却時、高所作業車の整備料（修理代、塗装代等）についてユーザが実費負担する取り決めをしている。このようなに過酷な使用条件が予測される現場では、機械の寿命が著しく短縮されるため、レンタル業者として賃借人が修繕をなすべき旨の特約をしておくことが必要である。

## 第29条（補足）

本契約に定めのない事項または疑義が生じた事項については、信義誠実・互譲協調の精神

に則り、甲乙誠意をもって協議のうえ処理・決定する。

参考)

レンタルに伴う保険明細

(1) 賃貸人が資産保全の為に付保できる保険の例				
付保対象	保険の種類	保険会社の求償権	保険の内容	参 考
①自動車 (登録番号のついているもの)	車両保険 (火災・盗難・破損)	放棄されている。 自動車保険普通約款 20 条所有者の許可を得て使用されたものについては、その事故に対する支払保険金の求償は放棄する。	契約者、所有者⇒レンタル業者 被保険者（使用者）⇒レンタル業者 この保険は資産保全の意味から自動車その物を守る企業防衛としての保険である。	自賠責保険は車両を所有することにより加入させられるもので、その範囲内での人身事故のみカバーする。車両そのものの資産保全のためには、車両保険しかない。
②車両 (登録番号のついているもの) 自賠責付 A 種工作車: 主として土木建設又は農耕に使用される自動車をいう。 B 種工作車:	車両保険 (火災・盗難・破損)	求償権なし	火災・盗難・破損など原則としてあらゆる偶然な事故により、レンタル中の物件に損害を受けた場合に填補される保険である。	工作車に対する車両保険は自動車の車両保険と比較した場合、保険料は相当高くなっているため、レンタル業者では付保しているところが少ないと考えられる。
③車両（登録番号がないもの） 土木・道路工事用機械	動産総合保険	求償権なし	上に同じ	
④建築用機械 工事用エレベータ・各種クレーン	動産総合保険	求償権なし	上に同じ	
⑤一般産業用機器 ハウス及び民生品 高所作業用機械	動産総合保険	求償権なし	上に同じ	
⑥レンタル業者の資産のすべてに適用	生産物賠償責任保険	求償権なし	レンタル業者の貸出物件がレンタル期間中にその物件に対するレンタル業者の点検整備等作業不備に起因する事故のために人が死傷し、または他の財物に損害を与えたために法律上の賠償を負うことにより、レンタル業者が被る損害を填補される保険である。	レンタル中の水中ポンプが整備不良のため漏電し、作業員が感電死した。このような場合に、この保険により死亡保険金が支払われる。

(2) 賃借人が借受中の物件に対して付保できる保険の例				
付保対象	保険の種類	保険会社の求償権	保険の内容	参 考
①自動車 (登録番号のついているもの) 自賠償付	自動車任意保険 (対人・対物・搭乗者傷害)		自賠償に上乘せされる保険 (対人) であってレンタル中の物件で他人を死傷させたり、または他人の財物に損害を与えたために、法律上の賠償責任を負うことにより被る損害をユーザの自己防衛上付保する保険である。	
②車両 (登録番号のついているもの) 自賠償付 登録番号が 8.9.0 (A種工作車) 8.9 (B種工作車)	自動車任意保険 (対人・対物・搭乗者傷害)		上に同じ	
③車両 (登録番号がないもの) 土木、道路工用機械	(現場内工作車危険担保特約) (対人・対物)		工事現場内での工作車(ブルドーザなど)の危険を特約により担保するもので、その工作車により他人を死傷させたり、または他人の財物を壊したため法律上の賠償責任を負うことにより被る損害を填補する保険である。	ただし、この保険の適用は現場内での事故のみを対象とするものであって公道上等の事故は対象外である。
④建築用機械 工用エレベータ等	施設所有者・管理者賠償責任保険 昇降機賠償責任保険 (対人・対物)		施設そのものの構造上の欠陥や管理の不備によって他人を死傷させたり、他人の財物に損害を与えた結果、法律上の賠償責任を負うことによりユーザが被る損害を填補する保険である。	
⑤一般産業用機器	上に同じ		上に同じ	
⑥高所作業用機械	特殊保険 (高所作業用機械搭乗者傷)		作業員自身の作業中の事故、危険を担保した保険である。	



	害保険) (作業者本人死亡傷害)			
--	---------------------	--	--	--