

住宅手当緊急特別措置事業に伴う賃貸借契約の留意点

平成21年10月1日に施行される住宅手当緊急特別措置事業に伴う住宅賃貸借契約(以下「本件賃貸借」という)について、以下の点につきご留意いただき、貸主にも十分説明の上、本件賃貸借を利用いただきますようお願いいたします。

1 住宅手当支給対象者について

支給申請時に次の要件のいずれにも該当する方が支給対象者です。

2年以内に離職した者

離職前に、自らの労働により賃金を得て主として世帯の生計を維持していた者
就労能力及び常用就職の意欲があり、公共職業安定所への求職申込みを行う者
住宅を喪失している者または喪失するおそれがある者

原則として収入のない者

ただし、臨時的な収入やその他の一時的な収入がある場合又は生計を一とする同居の親族の収入がある場合は、支給申請日の属する月におけるそれら収入見込額の合計が、単身世帯は8.4万円、複数世帯は17.2万円以下であること

生計を一とする同居親族の預貯金の合計が、単身世帯は50万円、複数世帯は100万円以下である者

国の住居喪失離職者等に対する雇用施策による貸付又は給付(就職安定資金融資等)、地方自治体等が実施する類似の貸付け又は給付等を受けていない者

同時に受けることはできない。終了後であれば可。

2 契約の効力発生時期について

本件賃貸借は、借主が「住宅手当支給対象者証明書」を不動産媒介業者に示して申し込みをし、原則として「諸費用の振込みを確認した日をもって本契約の効力は発生する」停止条件付きで契約を締結することになります。

この「諸費用」とは、住宅の初期費用、すなわち敷金、礼金、1ヶ月分の前払い賃料等を指し、(ア)借主自らが用意して振り込みを行うことを原則としますが、(イ)借主本人にその資力が無い場合には、社会福祉協議会の総合支援資金(住宅入居費)を利用することもできます。

したがって、賃貸借契約に、(ア)または(イ)のそれぞれの場合に応じて以下の条項を定めるとともに、「住宅手当支給対象者証明書」(写)と、「入居予定住宅に関する状況通知書」(写)を添付しておく必要があります。

契約条項(特約条項)例

((ア) 乙が自ら初期費用を用意して振込みをする場合)

第1項 本契約は、甲が、別添「入居予定住宅に関する状況通知書」(写)に記載した初期費用振込先に、当該通知書に記載した初期費用のすべてが振り込まれたことを確認した日

をもって、効力が発生するものとする。

第2項 乙は、平成 年 月 日までに、前項に定める初期費用を振り込まなければならない。

第3項 乙がすでに本物件の占有を開始していたにもかかわらず、第1項の規定に定める条件が成就しなかった場合(前項に定める期限までに振込みをしなかった場合を含む)、乙は、直ちに本物件を明け渡さなければならない。

契約条項(特約条項)例

((イ) 乙が社会福祉協議会の総合支援資金(住宅入居費)を利用する場合)

第1項 本契約は、甲が、別添「入居予定住宅に関する状況通知書」(写)に記載した初期費用振込先に、当該通知書に記載した初期費用のすべてが振り込まれたことを確認した日をもって、効力が発生するものとする。

第2項 乙は、平成 年 月 日までに社会福祉協議会から前項に定める初期費用が振り込まれるよう、社会福祉協議会に対し必要な手続を採らなければならない。

第3項 乙がすでに本物件の占有を開始していたにもかかわらず、第1項の規定に定める条件が成就しなかった場合(前項の手続きを行わないことによって前項の期日までに初期費用が振り込まれなかった場合を含む)、乙は、直ちに本物件を明け渡さなければならない。

3 契約形態について

契約形態は、普通借家契約でも定期借家契約でもかまいませんが、2以外の点は、通常の借家契約とかわりません。

契約期間を定める場合、普通借家契約では1年以上になり、法定更新制度の適用もあります(仮に1年未満の期間を定めた場合、借地借家法29条により「期限の定めのない契約」となります)。定期借家契約の場合には、期間の制限はありません。

4 住宅手当の支給期間と支給期間満了後について

(1)契約が発効した翌月分から6ヶ月分の賃料が、住宅手当として、貸主または貸主から委任を受けた事業者の口座に毎月振り込まれます。なお、この住宅手当の対象は「賃料」のみであり共益費や借主本人から貸主に対し直接支払われる点にご留意ください。

(2)契約期間が住宅手当支給期間を超えて設定される場合、住宅手当支給期間が満了して以降、賃料滞納等が生じれば、契約違反・債務不履行として解除は可能ですが、催告の上解除できることを原則とする点、信頼関係の破壊を要する点及び明渡し手続の点は、通常の住宅賃貸借契約と同様です。

5 住宅手当の支給の中止等に伴う対応について

本制度を利用した賃貸借契約の場合、直接貸主又は貸主から委任を受けた事業者の口座に毎月振り込まれることとなりますが、そのためには、借主が、住宅に入居後7日以内に、賃貸借契約書の写し及び新住所における住民票の写しを添付した「住宅確保報告書」を都道府県、中核市又は市区町村に提出する必要があります。

また、住宅手当が支給されている間でも、(ア)借主が公共職業安定所での職業相談等を怠ったときや、(イ)常用就職により一定の月收入が得られる見込みとなったときは、住宅手当の支給(貸主等への口座への振込み)は中止されます。

借主側が行うべき手続を怠ったことにより住宅手当が支給されなかった場合や中止された場合、借主自身が契約に定められた賃料の支払い義務を負うこととなります。しかし、住宅手当が支給されない場合や上記(ア)の理由により支給中止になった場合は、その時点で賃料の支払い能力が失われる可能性もあります。さらに、上記4で、期間満了後も常用就職ができない場合も同様の問題が生じます。

したがって、これらの点を信頼関係破壊の要素に読み込めるよう、以下の条項例に従い特約を結んでおくことも有益でしょう。

第4項 本契約における賃料は、第1項に定める初期費用の中に含まれる賃料の翌月以降の月から6ヶ月間は、都道府県、中核市又は市区町村(以下「都道府県等」という)から、甲又は甲の指定する業者の口座に振り込む方法により支払うことを、甲乙双方は確認する。

第5項 乙は、本物件に入居後7日以内に、本契約書の写し及び本物件住所における住民票の写しを添付した「住宅確保報告書」を、都道府県等に提出しなければならない。

第6項 乙は、都道府県等から「住宅支給決定通知書」又は「住宅手当支給中止通知書」の交付を受けたときは、その写しを直ちに甲に提出するものとする。

第7項 第4項の期間満了後、または第4項の期間内であっても乙が第6項の手続を怠ることによって都道府県等からの振込みがなされない場合若しくは振込みが中止となった場合は、乙が賃料を支払わなければならない。この場合において、乙が本契約に定める賃料の支払いを継続することができないときは、本件賃貸借契約の前提を欠くものとして、甲乙双方は直ちに本契約を解約できるものとする。

6 共益費・管理費の取り扱いについて

4(1)でも記載したとおり、この住宅手当の対象は「賃料」のみであり、共益費や管理費は、借主本人から貸主に対し直接支払われます。したがって、貸主及び借主がこの点につき誤解が生じないよう、以下の条項を定めておくことが大切です。

第8項 乙は、第4項の期間内といえども、本契約における共益費または管理費を、甲の定める期限までに、甲の定める方法に従い、支払わなければならない。