

## 『公正証書による賃貸借契約書』

建物賃貸借契約書を公正証書で作成することがありますが、このような場合どのようなメリットがあるのでしょうか。

公正証書は公証人が作成する文書です。京都の場合、烏丸御池西入ルに京都公証人役場があり、そこにおられる公証人の先生が作成された文書が公正証書です。この京都の公証人の先生のほとんどは地方裁判所の所長や地方検察庁の検事正を経験されていた方々です。公正証書は文書として大変権威があり、判決と同じ効力をもっています。例えば、賃借人が家賃を支払わない場合には裁判をおこして判決をもらわないと強制執行の手続きをとることは出来ませんが、公正証書の場合は、判決がなくとも賃借人に家賃不履行があれば強制執行することが出来ます。そのため履行を確実にしたい契約の場合は公正証書で契約書を作成することが多いのです。

公正証書で賃貸借契約書を作る場合には、賃貸人と賃借人双方が公証人役場に行くことが必要です。予め相談して合意した内容を簡単な文書にし、それを持って行きますと、公証人がそれを法律的に有効な文書にしてくれます。なお、賃貸人と賃借人が本人であるかを確認するため、それぞれ実印と印鑑証明を持っていくことが必要です。公証人が作成した文書は公証人が内容を読み上げて双方確認して署名押印し、最後に公証人が作成日付等を記入して署名して作成が完了します。正本と謄本が交付され、原本は役場に原則として20年間保管されます。

なお、公正証書はどんな内容でも記載出来るのではなく法律的に有効であることが必要です。例えば利息制限法に反する利息の記載は出来ませんし、賭博による賭金の返済等公序良俗に違反する内容は記載することが出来ません。また、この公正証書が強制執行力をもつためには、債務者が「本証書記載の金銭債務の履行をしなかったときは直ちに強制執行に服する旨陳述した」との執行認諾の記載が必要です。この公正証書を作成する手数料は家賃によって異なります。契約期間内の家賃の総額を2倍して金額を出し、その金額が100万円までであれば5,000円、1,000万円であれば17,000円です。なお、公正証書には賃料不払いの場合の家屋明け渡しの条項を記載することは出来ませんが、その不履行があっても明け渡しの強制執行は出来ません。一定の金銭の支払いに限定されています。この点については注意が必要です。公正証書は強力な契約書ですので、必要に応じて活用するのも良いでしょう。