

5. 公正証書による契約

Q. 貸手から賃貸借契約を公正証書とするという指示がありました。公正証書と私製の契約書とでどのような差があるのでしょうか。また借手側に不利なことはありませんか。

賃貸借契約を公正証書にすべき理由は、契約書として強い証明力（契約内容について争いが起きにくい）に加え、金銭の支払義務を怠ったときに強制執行を受けても異議がないとの条項（執行認諾約款という）を入れることにより、裁判などの手続きと採らずに強制執行が可能（金銭の支払に限られ、明け渡しなどには及ばない）となることから、貸手にとって賃料など金銭の回収にメリットがあるからです。しかし、当事者が執行を認諾している場合（借手だけ認諾している場合は別）、借手にとってもビルの退去に伴う敷金や保証金の返還について強制執行が可能となり、必ずしも一方的に不利とは云えません。一般的な賃貸借の場合、内容がきちんとしていれば必ずしも公正証書にする必要はないと思いますので、貸手に作成の必要性を確認して下さい。