

住宅賃貸借契約書

本住宅賃貸借契約書（以下「本契約」という）は、____月____日（以下「日付」という）に、_____
住所を有する_____（以下「貸主」という）、ならびに

_____に住所を有する_____
（以下「借主」という）との間に締結される。

1. 頭書

貸主は、本契約により、借主に以下記載の住所の物件を貸与し、借主は当該物件を現状にて受け入れる：

_____（以下「本物件」という）。

2. 契約期間

本契約の契約期間は、_____ [転入日] に開始し、_____ [本契約満了日] に終了する。貸主が契約開始日当日に本物件を借主に提供できない場合、貸主は可及的速やかに本物件を提供し、借主はその期間の賃料の支払い義務を免除される。借主は、本物件の提供の遅延によるその他のいかなる救済をも得る権利を有しない。

3. 賃料

借主は、催告なくとも、貸主に対し、本物件の賃料として毎月_____
(_____) [月額賃料を文字及び数字にて表記] の金額を、毎月1日に、_____
[賃料支払いの住所] にて、又は貸主が指定する他の場所にて事前に支払うことに同意する。貸主は、_____
日以上遅延した金額について、1日当たり_____ [延滞料] の遅延金を課することがある。契約期間が月の1日から始まらない場合、又は契約期間内において月の一部分となる期間については、賃料は日割り計算される。

4. 敷金

本契約の締結により、借主は、本契約期間中の借主の賃借状態を保証する敷金として貸主に_____
[敷金金額] を預け入れる。敷金は、借主が本契約を完全かつ誠実に履行した後、利子なしに借主に返金される。借主又は借主の家族、代理人、訪問者により物件に損害が発生した場合、貸主は修繕費用に敷金を充当することができるが、充当費用は敷金のみに限定されず、借主の損害賠償責任は存続する。

5. 平穏享有

貸主は、借主が賃料を滞りなく支払い、且つ本契約に定められたその他の義務も果たす限り、借主が本物件を平穏に使用し楽しむことを妨害してはならない。

6. 物件の使用

A:本物件は、専ら一世帯の私邸として、借主により使用・居住されるものとする。契約期間中何時も、本物件又は本物件若しくは庭のいかなる部分をも、いかなるビジネス、職業、商取引の進行を目的に使用してはならず、一世帯の私邸としての用途以外のいかなる目的にも使用してはならない。

B:借主は、本物件に関し、全ての保健衛生に係る法律、法令、規則、当局の命令、及び住宅関連団体による命令がある場合は、それらを遵守しなければならない。

7. 居住人数

借主は、書面による貸主の事前承諾がない限り、本物件に18歳未満の者_____名までを含む_____名を超えない人数で居住することに同意する。

8. 物件の状態

A:借主は、借主が本物件を敷地、全ての建物、修繕箇所を含め点検を行ったこと、またそれらが、本契約時において良好な状態であり、修繕状態も良好、安全、清潔で、賃借に相応しい状態にあることに同意する。

B:貸主と借主は、貸主が原本を保管し借主が副本を保有する、本契約書に添付された「共同検査確認書」の副本に、借主の居住開始時における本物件の状態が記されていることに合意する。

9. 賃借権譲渡・又貸し

A:借主は、書面による貸主の事前承諾なくして、本契約の賃借権の譲渡、本物件若しくは本物件の一部分の又貸し若しくは使用权・ライセンスの付与を行なってはならない。

B:書面による貸主の事前承諾なく賃借権の譲渡、又貸し、使用权若しくはライセンスの付与を行なった場合、あるいは法の作用により賃借権の譲渡または又貸しが行われた場合、これらは無効となり、貸主の判断にて本契約を解除することができる。

10. 改築・改造

A:借主は、書面による貸主の事前承諾なくして、本物件の改造・改築、建物の構築、その他変更を加えてはならない。

B:本物件に損傷を与えず取り外し可能な造作及び個人所有の動産を除き、借主が本物件及び本物件周辺に加えた全ての変更部分若しくは構築・設置した全ての改善部分は、貸主と借主の間の書面による合意書にてその他定められない場合、貸主の所有物となり、契約の満了又は早期解除後も存続するものとする。

11. 物件の損壊

本物件又は本物件の一部が、借主又は借主の家族、代理人、訪問者による過失若しくは故意に起因しない火災その他の損害により部分的に損壊した場合、本物件が居住不可となった期間及び程度に応じて賃料が減額されるものとする。貸主が再築又は修繕を行わない場合、本契約の契約期間は終了し、損壊時までの賃料は日割り計算とする。

12. 危険物

借主は、本物件又はその周辺の火災の危険性を不当に高めうる、又は有害とみなされるいかなる危険物、可燃物、爆発性の物品をも本物件又はその周辺に保管・設置してはならない。

13. 公共料金

本物件で必要となる電気・水道・ガス等の全ての公共ライフラインサービスの契約及び支払い、貸主が提供する

[貸主提供のサービス]等を除き、借主の責任とする。借主は、本物件にて使用する公共ライフラインサービスの提供者に対する債務不履行を起こしてはならない。

14. 維持・修繕

A:借主は、契約期間中、借主負担にて本物件及び全ての器具・付属品を良好で衛生的な状態に保つものとする。借主は、特に本物件の造作の状態を良好に保ち修繕を行い、炉を清潔に保ち、通路を汚れや異物のない状態に保つ。借主は、借主又は借主の家族、代理人、訪問者による誤用、浪費、不正使用により配管、コンロ、オーブン加熱器具、電気・ガス器具、その他の機械及びシステム、床、天井、壁に損害が生じた際は、借主負担にてそれらに必要な全ての修理を行うものとする。

B:借主は、書面による貸主の事前承諾なくして、本物件又はその周辺に看板の取り付けや塗料の塗布を行わないことに同意する。

C:借主は、本物件にいかなる損傷、欠陥、損壊が生じた際又は貸主所有の器具又は機械システムに不具合が生じた際にも直ちに貸主に通知することに同意し、また上記のA項により借主の義務となる修理・交換を除き、貸主は、そのような破損・不具合のある場所、器具、機械システムを修理を行うよう最大限努める。

15. 動物

借主は、書面による貸主の事前承諾なくして、家畜その他の動物を飼ってはならない。

16. 立入り検査の権利

貸主及び貸主の代理人は、本契約期間中及び本契約更新期間中のいかなる妥当な時においても、本契約上必要となる家屋の検査又は家屋その他物品の修繕の目的で、本物件に立入る権利を有するものとする。

17. 看板の掲示

本契約の契約期間の最後の30日間、貸主又は貸主の代理人は、「売物件」又は「賃貸物件」又は「空室」又は同様の看板を、本物件又は本物件周辺に掲示することができ、購入・賃借希望者を案内するために本物件に立ち入ることができる。

18. 借主の継続居住

本契約の契約期間満了後も、貸主の承諾の下、借主が本物件の居住を継続した場合、本契約と全く同じ条件の月単位の新たな賃借契約を締結することとする。但し、この新たな契約は、いずれの当事者も30日前の通知又は法の定めによるそれより長い通知により、解約できるものとする。借主が貸主の承諾なく居住を継続した場合、貸主は超過した期間について賃料を2倍にし日割り計算する権利を有し、これは借主が退去するまで有効となる。

19. 物件の明け渡し

本契約満期時、借主は、居住を終了し、本物件を通常の損傷摩耗を除き本契約開始時と同様の良好な状態で明け渡すこととする。

20. 敷金の放棄 – 契約不履行

借主は、前月の又はいかなる月の家賃に敷金の全部または一部を充当又は差し引くことを試みないこと、又いかなる時も、賃料の支払いの代わりにそのような敷金を使用・充当しないことが了解され、合意される。借主が遵守を怠った場合、それらの敷金は没収され、貸主は、あたかも未払い賃料に敷金が充当又は差し引かれなかったかのように、未払い賃料を回収することができる。本節において、未払い賃料を残したまま物件を明け渡す借主は、敷金分の引き去りを試みているものとみなす。更に、敷金はいかなる部分も借主が本契約の債務を履行するための保証金として扱われ、借主が本契約の条件に違反した場合、借主はそれを放棄する。借主により本契約のいずれかの義務の不履行が生じ、貸主からの通知から15日以内に借主により是正されない場合、貸主は、保証金の権利放棄に加え、普通法、衡平法、その他に基づく救済措置を追求することができる。

21. 中途明け渡し

本契約の契約期間中、いかなる時点でも、借主が本物件を放棄した場合、あるいは本物件若しくは周辺に借主の個人所有物を遺棄した場合、貸主は以下の権利を有する：

貸主は、貸主の判断にて、契約期間満了前であっても、借主へ損害責任を負うことなくいかなる手段によっても本物件に立ち入ることができ、満了前の契約期間における全て又は一部の期間において本物件を再賃貸することができ、再賃貸により発生した全ての支払い賃料を受領又は徴収することができる。

又、貸主は、貸主の判断にて、本契約が有効に存続したならば、本契約に基づき契約残存期間に発生したはずの賃料との差額の支払い責任、及び貸主による再賃貸により実現した期間の賃料の支払いを借主に求めることができる。

又、貸主は、貸主が適切と認める通りにて、借主に責を負うことなく、借主が遺棄した個人所有物を廃棄できる。

貸主は、借主が本物件から借主の調度品をほぼ全て撤去した場合、本物件が連続して2週間居住されなかった場合、その他状況に基づき貸主が借主が本物件を放棄したとみなすことに妥当性がある場合、貸主には借主が本物件を放棄したとみなす権利を有する。

22. 防犯・安全

借主は、貸主が本物件にて借主に防犯アラームシステムその他セキュリティシステムを提供しないこと、またいかなるアラームシステム又はセキュリティサービスが提供された場合も、それらが全ての点において完全であること、あるいは借主を全ての害から守ることを表明し保証するものではないことを承知する。借主は、本契約により、セキュリティの欠如又は不具合に起因するいかなる損失、訴訟、債権、請求、損害、傷害からも貸主を解放する。

23. 分割有効性

本契約の何れかの部分がいかなる理由により履行不可能とされた場合も、本契約の残余の部分は、有効に存続し、いかなることがあっても損なわれることはないものとする。

24. 保険

借主は、貸主が借主の所有物に対する保険を提供しないこと、また貸主が盗難、火災、天災、その他の原因による借主のいかなる所有物の損失についてもその責を負わないことを承知する。

25. 契約の拘束力

本契約に含まれる契約条項及び条件は、各当事者の相続人、法的代理人、及び許可された受託人に適用し法的拘束力を持つものとする。

26. 準拠法

本契約は、_____ [適用州法の州]州法に準拠し、同州法に従って解釈される。

27. 完全合意

本契約は、本契約の対象に関する各当事者間の完全な合意を構成するものであり、本契約の日付より以前に存在していた一切の合意又は表明にとってかわるものとする。本契約は、貸主及び借主の双方によって署名された書面によってのみ変更することができる。

28. 通知

本契約上又は本契約に従って要求される通知は、書面で行われなければならない、配達証明郵便、書留郵便、郵便料金前払い、又は翌日配達サービスにより送付されなければならない。借主宛のものは本物件宛に、貸主宛のものは賃料支払いの住所宛に送付するものとする。

上記の合意を証するため、本契約の各当事者は本契約書を作成し、冒頭に記載した年月日をもってこれに署名した。

署名

貸主署名

貸主氏名

借主署名

借主氏名

貸付人署名

貸付人氏名