

寮室使用契約書(定期建物賃貸借契約書)

B-4-(口)

賃貸人:財団法人湖国協会(以下「甲」という。)と賃借人(保護者): (以下「乙」という。)とは、第1条に記載する賃貸借の目的物(以下、対象とする物件を「寮室」といい、湖国寮の建物全体を「寮舎」という。)について、以下の条項により借地借家法第38条に規定する定期建物賃貸借契約(以下、「本契約」と乙丙)となし、本契約で使用される湖国寮の管理に関する諸規定の略称は以下のとおりとする。

湖国寮管理規程 : 以下、「管理規程」という。
寮舎管理運営細則 : 以下、「運営細則」という。
寮費・給食費細則 : 以下、「費用細則」という。
寮生自主管理細則(別称:寮生心得) : 以下、「自主細則」という。

第1条(契約物件の表示)

(1) 賃貸借の目的物の表示

名称	湖国寮	所在地	〒108-0013 東京都武蔵野市西久保2-15-30	
構造・規模	鉄筋コンクリート5階建	延床面積:2257.40m ²	駐輪場面積:43.20m ²	寮室総数:66室
使用寮室		寮室専有面積	m ² (人1室使用)	

(2) 賃貸借条件(使用条件)

詳細は、「費用細則」による。

契約期間	開始日	2012年4月1日	終了日	2013年3月20日 (参照規定条項)
契約室タイプ	該当 チェック	1室2人使用	1室1人使用	費用細則 § 1・2項 号
室料	月額	32,000円	64,000円	費用細則 § 1・2項 号
共益費	月額	3,000円	3,000円	費用細則 § 1・3項
敷金(預託金)	入寮一時金	50,000円	50,000円	費用細則 § 3項 号
給食費	月額	25,000円	25,000円	費用細則 § 5・1項2目
光熱給水費(上下水道料金、電気料金)	寮室毎の個別計量にもとづく、各寮室契約者個別負担。			費用細則 § 1・4項
その他(TEL、TV放送受信料、インターネット使用料)	各寮室契約者(保護者)又は入寮者の個別負担。			費用細則 § 1・5項

第2条(使用目的)

甲は、乙の指定する入寮者(入寮希望学生) (以下「丙」という。)に寮舎の寮室並びにその附帯施設を勉学居住のために提供し、乙及び丙は、本契約の定め並びに湖国寮の管理に関する諸規定(「管理規程」、「運営細則」、「費用細則」、「自主細則」、その他甲の定め)に従いこれを使用するものとする。

第3条(契約期間)

- 契約期間は、第1条第(2)項記載の賃貸借条件(使用条件)のとおりとする。
- 本契約は、前項に規定する期間満了により終了する。但し、再度寮室使用契約(定期建物賃貸借契約)を締結することは妨げない。
- 甲は、第(1)項に規定する期間満了の6ヶ月前迄に、乙に対し期間の満了により「賃貸借が終了する旨を書面によって通知するものとする。
- 乙は、第(3)項の通知にもとづき、第(1)項に規定する期間満了の2ヶ月前迄に、期間の満了により賃貸借が終了するか、再度寮室使用契約(定期建物賃貸借契約)を締結するかを甲に甲所定の書面により回答するものとする。
- 第(1)項から第(4)項の規定の外、乙及び丙は、管理規程第5条並びに同第18条に従うものとする。

第4条(申込証拠金・敷金等の扱い)

- 甲宛てに支払われた申込証拠金は、丙が入寮する場合は、初回に乙が支払うべき寮費の一部に全額充当する。
- 甲と本契約を締結後、乙は一定額の敷金50,000円を甲に預託し、甲はこれを丙が退寮し本契約が終了する時まで預かる。
- 甲より乙に入寮申込承諾通知書発行後、次項の入寮申込取消事由に該当する場合は、支払い済の申込証拠金は返還しない。
- タイルカーペット、CFシートの汚損、損傷が下地にまで達する場合は、乙及び丙の負担にて床板を張り替えて頂きます。
(入寮申込取消事由)
乙の都合により申込みを取り消す場合
乙の記載内容に虚偽がある場合
甲乙間の契約手続きが乙の事情により最終期限(月 日)までに完了していない場合
なお、契約手続き完了後であっても、入寮費用(敷金、初回の寮費及び給食費)が 月 日までに支払われない場合は、乙が入寮申込みを取り消したものとみなす。
- 第(1)項から第(4)項の規定の外、乙及び丙は費用細則第2条並びに第3条の規定に従うものとする。

第5条(寮費・給食費等の支払い)

- 乙は、甲に対し、半年毎に寮費(室料及び共益費)及び給食費を支払うものとする。
- 乙は、本契約締結後、直ちに甲が「入寮費用明細書 兼 入寮費用連絡通知票」で請求する6ヶ月分の寮費(室料及び共益費)及び4ヶ月分の給食費の合計金額を甲が指定する次項の金融機関口座に振込みの方法により支払うものとする。
なお、乙が管理規程第10条第3項並びに費用細則第2条第1項の入寮申込証拠金を甲に支払済の場合は、上記費用の合計金額から入寮申込証拠金50,000円を控除した金額を支払うものとする。振込手数料は乙負担とする。

(3) 甲の指定する金融機関口座は次のとおり。

金融機関名	銀行	支店
預金種別	_____	_____
口座番号	_____	_____
口座名義	_____	_____

(フリガナ) ()

- (4) 第(2)項の費用の支払いは、入寮月若しくは新たな費用の対象期間の発生の前月の25日(休日の場合は翌営業日)迄に翌半年分を第6条に定めるその他使用料と共に甲に支払うものとし、その支払方法は乙名義の金融機関口座からの自動振替とする。
但し、費用細則第8条第3項第 号に規定する乙名義の金融機関口座は、本契約時に乙から提出された「寮生振替等管理口座連絡票」(金融機関:ゆうちょ銀行に限る。)の口座とする。
- (5) 1ヶ月に満たない期間の寮費(室料及び共益費)については、費用細則第1条第1項の規定により日割り計算をしないものとする。
- (6) 給食費については、入寮月が1ヶ月に満たない場合は、入寮月分については返還しないが、翌月分以降は費用細則第6条、同第7条、同第8条手続きに従い、欠食費として返還する。

第6条(その他使用料)

- (1) 乙は、以下の各号に掲げる寮室内の光熱給水費の使用料を別途定期的に甲に支払うものとする。
詳細については、管理規程第12条第2項及び第4項並びに費用細則第1条第4項、同第9条並びに第10条による。
武蔵野市の上下水道料金
支払いは、各寮室毎に個別計量した計算料金に従い、甲が一括して武蔵野市に支払う。
東京電力(株)の電気料金
乙は東京電力(株)との間で電気使用開始のため別途甲と乙は電気料金支払代行契約を締結し、支払いについては各寮室毎に個別計量した計算料金に従い、甲が乙に代行して東京電力(株)に支払う。
- (2) 丙が、寮室内で以下の各号に掲げる行為をする場合は、乙又は丙はその使用料を別途支払うものとする。
詳細については、管理規程第12条第3項及び第4項、費用細則第1条第5項、同第11条による。
丙が寮室内に固定電話を設置する場合は、乙又は丙がそれぞれの事業者と直接個別契約を締結し、直接に利用料を支払う。
丙が寮室内にてテレビを視聴する場合は、甲から端子の割当を受けたうえで、乙又は丙が放送法第32条の規定にもとづき、日本放送協会(NHK)等と直接個別契約を締結し、直接受信料を支払う。
丙が寮室内にてインターネットを利用する場合には、以下の区別に従い別途利用料を支払う。
(a) 甲が契約するプロバイダーのサービスを利用する場合、乙は別途甲の定める利用料を甲に支払う。
(b) 甲が契約するプロバイダー以外のサービスを利用する場合、乙又は丙が利用したいプロバイダーと直接個別契約を締結のうえ、乙又は丙がそのプロバイダーに直接利用料を支払う。

第7条(寮費・給食費・室内光熱給水費等の改定)

甲は、寮舎及び寮舎内敷地にかかる公課の増額、人件費の増額、食材費の高騰、公共料金の値上げ、諸経費の増加その他の事由により、寮舎内の寮費(室料及び共益費)・給食費・室内光熱給水費等が著しく不相当となった場合、甲はこれを改定することができる。
詳細については、費用細則第1条第4項、第5条第2項による。

第8条(遅延損害金)

- (1) 乙が、本契約に基づいて甲に支払うべき金員を所定の期日迄に支払わない場合は、甲は支払期日の翌日よりその支払に至るまで、当該未払金に対して年利10%の割合による遅延損害金を請求することができる。乙は、これを支払うものとする。
- (2) 甲が催告をしても乙が支払わない場合は、本契約、管理規程第18条第3項並びに運営細則第12条及び第21条に従い、丙の退寮事由並びに本契約第13条の解除の事由となる。

第9条(善管注意義務・修理・弁償義務等)

- (1) 乙及び丙は、寮室並びに寮舎内共用施設を本来の使用方法に従い、善良な管理者の注意をもって使用する責任を負うものとする。
- (2) 甲は乙が本契約物件を使用するために必要な修理を行うものとする。
- (3) 乙及び丙の故意又は過失により必要になった修理費用・再調達費用等については、乙及び丙が連帯して負担する。
- (4) 第(1)項から第(3)項の規定の外、乙及び丙は、管理規程第22条を始めとした管理規程並びに運営細則、費用細則の各条項を遵守するとともに本契約別表に従うものとする。

第10条(禁止事項)

乙又は丙(乙又は丙の関係者を含む)が次に掲げる各号に違反した場合には、丙の退寮事由となり、甲は本契約を解除することができる。

丙は、寮室を勉強と安息以外の目的に使用し、または転貸し、もしくは賃借権を譲渡することはできない。
丙の訪問者は本協会が別に定める「寮舎内管理運営細則」の手続きを経るのなければ、寮室及び寮舎内へ立入又は宿泊することはできない。
丙が帰郷並びに長期旅行等をする場合には、甲の寮長に甲所定の「寮生帰郷・外泊・欠食届」を提出しなければならない。
丙以外の者に「鍵」及び「入出カード」の貸出しをしてはならない。所定の「鍵」及び「入出カード」以外にスベアの「鍵」及び「入出カード」をつくることも厳禁とする。
甲の承諾を得ないで寮室に対する修理、改造、模様替え等原状を変更する行為は厳禁とする。

丙又は丙の訪問者による寮舎内施設に無断でピラ等を掲示、又は貼付することは厳禁とする。
寮室内、寮舎内共用施設及び寮舎敷地内への火気及び危険物の持ち込みは厳禁とする。
寮舎内(寮室、共用施設)及び寮舎敷地内での暴力・傷害・破廉恥行為等は厳禁とする。
寮舎内(寮室、共用施設)及び寮舎敷地内での喫煙並びに麻雀等賭け事は厳禁とする。
丙及び丙の訪問者が寮舎内共用施設及び寮舎外の寮敷地内に私物を放置することは厳禁とする。
湖国寮の良好な管理運営を行うため、その他の禁止事項を管理規程第19条並びに寮舎内管理運営細則各条項で定める。乙並びに丙及び丙の訪問者はこれを遵守しなければならない。

第11条(立入点検)

- (1) 甲又は甲の指定する者は、寮室の諸造作設備の点検、修理及び清掃その他管理業務遂行上必要が生じたときは、予め乙又は丙に通知のうえ、寮長の立会いのもと寮室内に立入り、これを点検し、必要とあれば乙又は丙に対し適当な措置を求め、又は自らその措置を講じることができる。
但し、火災、盗難、ペットの飼育、転貸使用、その他緊急止むを得ないと判断した場合には、予め通知することを必要としない。
- (2) 前項の外、乙及び丙は管理規程第20条並びに運営細則第12条の規定に従うものとする。

第12条(乙の解約申入れ・途中退寮)

- (1) 乙が、本契約期間内において本契約を解約しようとする場合は、乙は2か月の予告期間において書面にて甲に通知しなければならない。この場合、本契約は予告期間の満了日をもって終了する。
- (2) 前項の場合、乙は甲所定の「退寮届・寮室使用契約解約申込書」を退寮予定日の2か月前迄に甲に提出する方法で予告するものとする。
- (3) 乙が、甲に対して為した解約通知は、甲の承諾を得ないでこれを変更、撤回及び取り消すことはできない。
- (4) 前項までの手続きにより、本契約が終了した場合には、甲は管理規程第14条第2項及び費用細則第8条第3項に則り、遅滞なく受領済の寮費(室料及び共益費)並びに給食費、敷金を費用細則第3条第2項の控除金がある場合には控除のうえ、無利息にて乙に返還するものとする。
- (5) 第(4)項の規定にかかわらず、乙は本契約の締結後、契約期間開始日までの間若しくは契約期間開始後は、寮費(室料及び共益費)の2か月分相当額を違約金として、甲に支払うことにより、本契約を直ちに終了させることができるものとする。
- (6) 第(1)項から第(5)項の外、乙及び丙は管理規程第18条の規定に従うものとする。

第13条(契約の解除並びに退寮事由)

- (1) 乙又は丙に、入寮後も管理規程第18条の以下の事由が発生し寮室使用契約を維持するに足る信頼関係が破壊されたときは、甲は何ら催告を要しないで直ちに本契約を解除することができるものとする。

この場合、乙及び丙は直ちに寮室を明け渡して寮舎を退寮するものとする。

(管理規程第18条 から の退寮事由)

丙が退学処分、停学処分、虚偽申請、指定期間内未入寮のとき

乙が寮費(室料及び共益費)・給食費を期日までに支払わず理由なく滞納したとき

乙又は丙が事由の如何を問わず第三者に本物件の賃借権を譲渡し又は寮室の全部若しくは一部を他に転貸(甲の承認のない同居・共同使用その他これに準ずる一切の行為を含む)したとき

乙又は丙が甲の承諾を得ないで寮室に対する修理、改造、模様替え等原状を変更する行為をしたとき

丙が伝染性健康疾患、疾病その他保健衛生上、寮舎内の生活に適さないと甲が認めたとき

丙が無断の長期外泊、在寮意思の欠如など寮生活に適さないと甲が判断したとき

乙(乙の関係者を含む)又は丙が反社会的集団(暴力団、暴走族・過激な政治活動集団等)の構成員、若しくはこれに準ずる者と判明したとき。

乙(乙の関係者を含む)又は丙が風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律第2条第1項に定義される団体又は第2条第5項に定義される性風俗関連特殊営業を行う者と判明したとき。

乙(乙の関係者を含む)又は丙が無差別大量殺人行為を行った団体の規制に関する法律にもとづき処分を受けた団体若しくは、かかる団体に属している者又はこれらの者と取引のある者と判明したとき。

乙又は丙に寮舎内に警察の介入を生じさせる行為があったとき。

丙(丙の関係者を含む)が甲又は近隣に著しく迷惑損害を与えたとき。

丙(丙の関係者を含む)が寮舎内の秩序を乱し、管理運営上著しく支障をきたす行為であると甲が判断したとき

乙又は丙が湖国寮管理に関する諸規定(本規程、寮舎内管理運営細則、寮費・給食費細則、寮生自主管理細則(寮生心得)、その他甲の定め)に違反し、著しく共同生活秩序に違反したとき

乙に対して成年被後見人の宣告がなされたとき、又は乙が破産を申し立てたとき並びに申立てを受けたとき。

乙に強制執行、差押え、仮差押え、保全処分、競売の申立て又は銀行取引停止処分があったとき。乙の資産、信用又は事業等に重大な変更が生じ、その他本契約を継続しがたい事態になったと甲が認めたとき。

その他、乙又は丙が「寮室使用契約」の定め に 違 背 した とき

- (2) 前項の各号の事由により甲が損害を被ったときは、乙及び丙は連帯して直ちに損害を賠償しなければならない。

第14条(原状回復及び明渡し)

- (1) 乙及び丙は、期間満了その他解約、解除により本契約が終了したときは、自ら直ちに寮室内を清掃し原状に復したうえ、以下の各号に掲げるものを甲に返還し寮室を明渡しするものとする。
但し、乙及び丙の故意又は過失による汚損・破損又は紛失等を原因とした損害に係る清掃・修理等は、甲指定の

業者にて実施するものとし、これに係る費用は乙の負担とする。

寮室の鍵(玄関、引戸、机引出し)

入寮者の「入出カード」

- (2) 経年的に劣化したもの、又は丙が通常に使用中で自然に損耗、汚損したのについては、甲の負担とする。
- (3) 乙及び丙は、甲の寮長等による検査(寮室・付属物など)を受けたうえで、寮室を明け渡さなければならない。
乙及び丙が持ち込んだ物は自己の責任と負担で搬出しなければならない。
明け渡し後、寮室及び寮舎内に残置物があった場合、甲は乙が当該残置物に対する所有権を放棄したものとみなし、任意にこれを処分することができる。乙はこれに異議を述べない。なお、これに要した撤去費用は乙の負担とする。
- (4) 第(1)項並びに第(3)項により費用が発生した場合には、敷金から発生費用額を控除して精算のうえ敷金を返還する。
発生費用額が敷金のみでは不足する場合、甲は別途不足額を甲に支払わなければならない。
- (5) 乙及び丙は、本物件の明け渡しに際し、甲に対して移転料・立退料・礼金等について、事由・名目の如何にかかわらず、一切の金員の請求等異議を申し立てることができない。
- (6) 甲の寮長等の許可を受けて付設したものであっても、乙は自らの費用をもって寮室内に設置した諸造作・設備等の買取りを甲に請求することはできない。
- (7) 第(1)項から第(6)項の外、乙及び丙は管理規程第18条の規定に従うものとする。

第14条(免責)

天災地変、火災等甲の責めに帰することができない事由により寮室及び寮舎が使用不能(一部使用不能も含む)に陥った場合、又は盗難、紛失等により乙が被った損害に対しては、甲は責任を負わないものとする。

第15条(契約の終了)

本契約第11条及び同第12条、管理規程第18条にもとづく契約の終了の場合の外、天災地変、その他災害により寮舎(寮室を含む)が使用不能(一部使用不能も含む)に陥った場合は、本契約は自動的に消滅するものとする。

第16条(連帯保証人)

- (1) 乙が丙の保護者の場合は、連帯保証人は必要としないものとする。
乙と丙が同一の場合は、署名・押印欄には同一人を記入し、保護者等の連帯保証人を必要とする。
- (2) 連帯保証人は、本契約に基づく乙のすべての債務を保証し、乙と連帯して債務を履行する責を負うものとする。
- (3) 連帯保証人が欠けたとき、又は連帯保証人として不適当と甲が認めるときは、乙は甲の請求に従い、直ちに他の連帯保証人を付するものとする。

第17条(通知義務)

乙及び連帯保証人は、入寮申込書・本契約書の内容(住所、連絡Tel等)変更が生じた場合(当事者の死亡等を含む)には、遅滞なく甲に書面にて連絡して甲の承諾を得るものとする。

第18条(管轄裁判所)

本契約に関し、紛争が生じた場合は東京地方(簡易)裁判所をもって、管轄裁判所とすることを甲、乙、連帯保証人は予め合意する。

第19条(信義誠実の原則)

本契約に定めのない事項については、甲乙協議のうえ、信義誠実の原則に従い、誠意をもって解決するものとする。

第20条(特約事項)

別添「退去時手直し費用負担表」参照のこと。

本契約を証するため本書を2通作成し、記名押印のうえ、甲・乙それぞれ1通を保持するものとする。

平成 年 月 日

貸貸人(甲) 住所 滋賀県高島市今津町桜町一丁目2番地7
氏名 財団法人湖国協会 理事長 石田 幸雄

賃借人(乙) 住所
氏名

入寮者(丙) 住所
氏名

連帯保証人 住所
氏名

(乙と丙が同一者の場合も、同じく署名・押印するものとする。この場合、保護者等が連帯保証人として署名・押印する。)