

岡村綜合法律事務所

〒100-0005 東京都千代田区丸の内2丁目2番2号
丸の内三井ビル10階1005号室
TEL 03 (3215) 3611 FAX 03 (3215) 3610

ご連絡 (F A X)

令和7年4月4日

特定非営利活動法人とちぎ消費者リンク

弁護士 島 菌 佐 紀 先生

(F A X : 0 2 8 - 6 1 4 - 3 6 8 9)

株式会社共立メンテナンス代理人

弁護士 加 藤 公 司

(連絡担当) 同 中 村 竜



入館契約書の件

通信： 令和7年3月28日付けでお送りいたしました入館契約書案の第8条につきまして、食事の原材料の高騰に今後対応させていただくため、第3項を削除の上、第2項を以下のとおり修正いたしたいと考えております。また、入寮者の負担が急激に増大しないようにするため、変動率を掛け合わせた金額そのままではなく、「算出した金額の範囲内で」という文言を柱書に加筆いたしました。委員会の直前で恐縮でございますが、ご検討くださいますようお願いいたします。

第8条 (料金改定)

2 甲は、第5条に定める電気基本料、通信設備料、水道料及び食費につき、毎年4月に、以下の計算式に基づき算出した金額の範囲内で、改定することができる。

電気基本料 電力会社による学生会館に係る電気基本料金が変動

	した場合は当該変動率を乗じた金額
通信設備料	通信会社による学生会館に係る通信基本料が変動した場合は、当該変動率を乗じた金額
水道料	水道局による学生会館に係る水道基本料が変動した場合は、当該変動率を乗じた金額
<u>食費</u>	<u>統計局が発表する消費者物価指数食料指数が変動した場合は、当該変動率を乗じた金額</u>

なお、貴団体からの確認を得られました後に、当社内の決裁手続を経る必要があります、その過程で修正箇所が生じることが考えられます。その際には、改めてご相談させていただきたいと考えております。

以上

契約 No. XXXXXXXXXXX

入館契約書 (案)

貸貸人 株式会社共立メンテナンス (以下「甲」という。)、賃借人 (以下「乙」という。)
及び連帯保証人 (以下、「丙」という。) は、次のとおり学生会館の入館契約 (以下「本契約」という。)
を締結する。なお、乙はいずれかの教育機関 (以下「学校」という。)
に在籍する学生でなければならない。

第1条 (学生会館)

甲は、自ら運営する以下の学生会館の居室 (以下「居室」という。) を乙に貸貸し、乙はこれを賃借する。

学生会館名 : ドーミー〇〇〇〇
居室番号 : XXX号室 () ㎡ 定員 1名/室
所在地 : 〇〇県〇〇市〇〇〇〇 ▲-▲-▲

- 乙は、学生会館 (居室を含む。以下同じ) の使用に際し、甲が学生会館において、別途定める利用規則を遵守するものとする。
- 乙は、学生会館の建物及び設備等の一切について、現状のまま使用するものとし、乙以外の第三者へ転貸又は使用させてはならない。なお、乙 (乙の訪問者を含む。) の責めに帰すべき事由により、学生会館の建物及び設備等に損害が生じた場合、甲は乙に対し、損害賠償を請求できるものとする。

第2条 (館費)

居室の館費 (賃料) は、1か月あたり金 61,000 円とする。
(ドミー-寮部名参照)

第3条 (保証金)

乙は、甲に対し、本契約の締結時に、甲の定める方法により以下の費用を預託する。

保証金 : 金 50,000 円

- 保証金は、敷金に相当するものとし、利息を付さない。
- 甲は、乙に対し、本契約が終了し、乙が居室の明渡しを完了したときは、契約終了月の翌々月までに、乙又は丙が指定する金融機関の口座に保証金を返金する。
- 前項の場合において、未払の館費、その他本契約に基づく乙の未精算の債務があるときは、甲は、保証金をもって弁済に充当することができる。

(旧) 滞滞なく具体的に

第4条 (入館費)

文言追加

乙は、甲に対し、本契約の締結時に、甲の定める方法により以下の費用を支払う。

入館費 : 金 160,000 円

- 2 入館費は、礼金に相当するものとし、甲は、当該入館費につき、第17条第1項に基づき契約期間開始前に本契約が取り消された場合を除き、いかなる理由においても乙に返還する義務を負わない。

文言追加

第5条 (諸費用)

乙は、本契約の期間中、第2条に定める館費のほかに、1か月ごとに以下の費用（以下「諸費用」という。）を支払う。

月間管理費	: 金	<u>15,500</u>	円	旧年間管理費 186000円/12
電気基本料※	: 金	_____	円	
電気使用料※	: 実費			
燃料調整費※	: 実費			
通信設備料※	: 金	_____	円	
水道料※	: 金	_____	円	
食費※	: 金	_____	円	追加

※の費用は、別途消費税が課税される（以下、本契約において同様とする）。

- 2 館費及び諸費用の計算は、1か月ごとに行い、契約終了月においても日割り計算は行わない。初月のみ日割り計算により算出する。
- 3 第1項に定める諸費用は、夏期、年末年始及び年度末等の利用規則に定める業務定休日又は乙の都合による長期不在があったことを理由とした払戻し又は割引を行わない。
- 4 食費の支払方法を選択できる学生会館において、乙の都合による食費の支払方法の変更は、年に1度を限度とする。

← 旧215 (初期費用)

第6条 (事務手数料)

乙は、学生会館の使用に当たり、甲に対し、本契約の締結時に、システム登録及び事務処理に係る費用として、甲の定める方法により以下の初期費用を支払う。

事務手数料※	: 金	<u>17000</u>	円	旧215 17000円記載済み
--------	-----	--------------	---	-----------------

- 2 乙は、学生会館の契約を更新する都度、甲に対し、事務処理に係る費用として以下の費用を支払う。なお、更新時の支払は第18条の更新料の支払いに準ずる。

事務手数料※	: 金	_____	円
--------	-----	-------	---

- 3 甲は、本条に定める事務手数料につき、いかなる理由においても乙に返還する義務を負わない。

↑ 初期費用・事務手数料に

第7条 (支払)

乙は、甲に対し、館費及び月間管理費の当月分を前月の末日までに、月間管理費を除く諸費用の当月分を翌月27日までに、甲の定める方法で支払う。なお、食費に関しては、固定費用の場合は、館費及び月間管理費に準拠し、実費精算の場合は、月間管理費を除

翌月末迄

契約 No. XXXXXXXXXXXX

く諸費用に準拠する。

第8条 (料金改定)

甲及び乙は、学生会館に対する公租公課の負担の増減、経済情勢の変動、学生会館の周辺環境の変動、周辺賃料相場の変動その他の事情により館費及び月間管理費の額が不相当となった場合には、甲乙協議の上、その金額を改定することができる。

2 甲は、第5条に定める電気基本料、通信設備料及び水道料につき、毎年4月に、以下の計算式に基づき改定することができる。

電気基本料 電力会社による学生会館に係る電気基本料金が変動した場合は当該変動率を乗じた金額

通信設備料 通信会社による学生会館に係る通信基本料が変動した場合は、当該変動率を乗じた金額

水道料 水道局による学生会館に係る水道基本料が変動した場合は、当該変動率を乗じた金額

3 甲は、第5条に定める食費につき、物価上昇その他の経済情勢によりその額が不相当となった場合は、甲乙合意により、その額を改定することができる。

第9条 (契約期間)

本契約の有効期間は〇〇〇〇年〇〇月〇〇日より〇〇〇〇年〇〇月〇〇日までの〇年〇か月とする。

2 乙は、本契約の更新の有無を、期間満了の3か月前までに、甲に対して通知するものとする。

← 変更され自動的に更新のめりし条項がなくなる。

3 乙又は丙は、本契約の期間中、居室について借家人賠償責任保証付きの保険に加入するものとする。

4 甲が、甲の都合により本契約を終了する場合、乙に対し、解約の6か月前までに、書面により通知するものとする。

← 変更 (1) (2) の理由による書き合がなされた。

第10条 (中途解約)

乙は、本契約を、以下の場合を除き、中途解約できない。

(1) やむを得ない事由 (乙の病気や怪我による退学・除籍又は経済事情の著しい悪化) による場合

(2) 前号によらず、自己都合で退去する場合

2 前項1号及び2号の理由により中途解約をする場合、乙は、甲に対し、中途解約月の2か月前までに、甲の所定の書面にて申し出るものとする。なお、期間の計算は暦月によるものとし、申し出た月の翌々月末をもって中途解約とする。

3 前項にかかわらず、乙は、2か月分の館費及び月間管理費を違約金として甲に支払うこ

契約 No. XXXXXXXXXXXX

- とで、解約申入れの日が属する月の月末をもって本契約を中途解約することができる。
- 前2項にかかわらず、乙が3月に中途解約をする場合は、3月24日までに退去しなくてはならない。
 - 乙が、本条1項により中途解約をする場合、第3条第3項にかかわらず、甲は、預託された保証金の返還義務を負わない。

第11条 (契約解除)

- 甲は、乙に対し、乙が本契約及び甲の定める利用規則に違反し、甲との信頼関係が破壊されたときには、相当の期間を定めて書面により改善を催告し、なお改善されない場合には、本契約を解除することができる。
- 乙が学校を卒業、退学し又は除籍されるなどの理由により、学生としての身分を喪失した場合、甲は、相当の期間を定めて書面により通知し、本契約を解除することができる。
 - 前2項により本契約が解除された場合、乙は、甲に対し、2か月分の館費相当額を、違約金として支払う。
 - 本条1項又は2項により本契約が解除された場合は、第3条第3項にかかわらず、甲は、預託された保証金の返還義務を負わない。

第12条 (退去時に係る費用)

- 乙が学生会館を退去する時は、甲の管理者立会いの下、双方で居室及び備品等の状況を確認したうえで、居室の明渡しを行うものとする。
- 乙は、ルームクリーニング代(明渡し後の居室の清掃費用(通常損耗の回復費用を含む。)に充当され、乙が自ら清掃した場合でも返金はされない。)として以下の費用を甲に支払う。なお、乙の都合により居室の移動をする場合も、同様とする。

ルームクリーニング代※ : 金 17,000 円

- 乙の責めに帰すべき事由による居室及び備品の破損、汚損及び紛失がある場合には、当該居室及び備品の破損、汚損及び紛失の原状回復に係る費用は、乙が負担する。
- 乙が明け渡した後に、学生会館内に残置した物がある場合、甲は、乙に対し、乙が本契約締結時に甲に対して届け出た連絡先に引き取りの催告を行い、明渡し後6か月以内 ← 明文化
に乙により当該残置物が引き取られないときには、乙は残置物の所有権を放棄したものとし、甲の判断により、当該残置物を適当な方法で廃棄等の処分することができる。
なお、乙が、連絡先の変更を甲に届け出ない等により正当な理由なく前記催告を受領しないときは、前記催告は通常到達すべき時に到達したものとみなす。
- 甲は、前3項に定める費用につき、乙が預託した保証金と相殺することができる。

第13条 (更新時に係る費用)

本契約を更新する場合、更新する期間に応じて、乙は甲に対し、以下の更新料を支払う。

契約 No. XXXXXXXXXX

更新料の具体的な金額は？

元契約書では、新年度の学生に適用される
入宿費相当額(7割)
(15名)

1731878

136 → 21000円
165 → (20000円)
270 168500円
272 257000

なお、第3条に基づき預託される保証金は、更新後の契約に承継される。

- 1年更新の場合 金 _____ 円
- 2年更新の場合 金 _____ 円
- 3年更新の場合 金 _____ 円

明文化

- 2 乙は、前項に定める更新料を前年12月27日(金融機関休業日の場合はその翌営業日)までに、甲の定める方法により支払うものとする。ただし、更新月が3月及び4月でない場合には、別途、甲の指定する期日までに支払うものとする。
- 3 更新後の契約開始日が開始月の21日以降の場合、第2条及び第5条に定める費用は、同月の末日までは更新前の金額を適用し、翌月1日以降に更新後の金額を適用する。
- 4 甲は、更新料につき、第17条第2項に基づき更新後の期間開始前に本契約を終了した場合を除き、いかなる理由においても乙に返還する義務を負わない。

第14条 (連帯保証)

丙は、本契約に基づき乙が甲に対し負担する一切の債務につき、本契約締結時の館費及び諸経費(実費を除く)の24か月分を極度額として、連帯して保証することを約する。
なお、甲の丙への履行の請求は乙にも効力が及ぶものとする。 追加

- 2 丙は、甲に対し、自らが行為能力者であり、弁済する資力を有することを表明保証する。
- 3 乙は、丙が前項の条件を満たさなくなった場合、速やかに甲に通知し、甲の承諾を得た上で、新たな保証人を立てなければならない。

第15条 (不可抗力)

天災地変、火災等その他甲の責めに帰すことのできない事由で、乙が学生会館を使用することができなくなったときには、本契約は当然に終了する。この場合、乙は名目の如何を問わず、甲に対して損害賠償その他の請求はできない。

第16条 (収納及び事務代行)

乙は、本契約に基づき生じる一切の費用の請求、収納及び事務手続きを、甲に代わり株式会社共立ファイナンシャルサービスが行うことを承諾する。

第17条 (キャンセル違約金)

本契約の締結後、乙が、契約期間開始前に本契約を取り消した場合、乙は甲に対し、以下に定めるキャンセル違約金を支払う。なお、甲が乙より受領済みの費用がある場合には、当該費用と相殺することができる。

- 契約開始日の90日前まで 金50,000円
- 上記以降、契約開始日の60日前まで 金100,000円
- 上記以降、契約開始日の30日前まで 金150,000円

契約 No. XXXXXXXXXX

更新料の具体的な金額は？

元契約者では、新年度の学生に適用される
(15名) 入宿費相当額(7名)

なお、第3条に基づき預託される保証金は、更新後の契約に承継される。

- 1年更新の場合 金 _____ 円
- 2年更新の場合 金 _____ 円
- 3年更新の場合 金 _____ 円

明文化

- 2 乙は、前項に定める更新料を前年12月27日(金融機関休業日の場合はその翌営業日)までに、甲の定める方法により支払うものとする。ただし、更新月が3月及び4月でない場合には、別途、甲の指定する期日までに支払うものとする。
- 3 更新後の契約開始日が開始月の21日以降の場合、第2条及び第5条に定める費用は、同月の末日までは更新前の金額を適用し、翌月1日以降に更新後の金額を適用する。
- 4 甲は、更新料につき、第17条第2項に基づき更新後の期間開始前に本契約を終了した場合を除き、いかなる理由においても乙に返還する義務を負わない。

第14条 (連帯保証)

丙は、本契約に基づき乙が甲に対し負担する一切の債務につき、本契約締結時の館費及び諸経費(実費を除く)の24か月分を極度額として、連帯して保証することを約する。
なお、甲の丙への履行の請求は乙にも効力が及ぶものとする。 追記

- 2 丙は、甲に対し、自らが行為能力者であり、弁済する資力を有することを説明保証する。
- 3 乙は、丙が前項の条件を満たさなくなった場合、速やかに甲に通知し、甲の承諾を得た上で、新たな保証人を立てなければならない。

第15条 (不可抗力)

天災地変、火災等その他甲の責めに帰すことのできない事由で、乙が学生会館を使用することができなくなったときには、本契約は当然に終了する。この場合、乙は名目の如何を問わず、甲に対して損害賠償その他の請求はできない。

第16条 (収納及び事務代行)

乙は、本契約に基づき生じる一切の費用の請求、収納及び事務手続きを、甲に代わり株式会社共立ファイナンシャルサービスが行うことを承諾する。

第17条 (キャンセル違約金)

本契約の締結後、乙が、契約期間開始前に本契約を取り消した場合、乙は甲に対し、以下に定めるキャンセル違約金を支払う。なお、甲が乙より受領済みの費用がある場合には、当該費用と相殺することができる。

契約開始日の90日前まで	金50,000円
上記以降、契約開始日の60日前まで	金100,000円
上記以降、契約開始日の30日前まで	金150,000円

契約 No. XXXXXXXXXXX

上記以降、契約開始日の前日まで 金200,000円

- 2 第9条2項に基づき本契約を更新することとなった場合のキャンセルについては、前項に準じる。

第18条 (反社会的勢力等の排除)

- 甲、乙及び丙は、自らとその関係者が、本契約締結時現在において、暴力団、暴力団員、暴力団準構成員、暴力団関係企業、総会屋、社会運動標ぼうゴロ・特殊知能暴力集団・暴力団員でなくなつてから5年を経過していない者等、その他これらに準ずる者(以下、これらを「反社会的勢力等」という。)に該当しないことを確約する。
- 2 甲、乙及び丙は、自ら、その役員等または第三者を利用して次の各号のいずれの行為も行わないことを誓約する。
- (1) 暴力的な要求行為
 - (2) 法的な責任を超えた不当な要求行為
 - (3) 取引に関して脅迫的な言動をし、または暴力を用いる行為
 - (4) 風説を流布し、偽計もしくは威力を用いて相手方当事者の信用を毀損し、または相手方当事者の業務を妨害する行為
 - (5) その他前各号に準ずる行為
- 3 甲、乙及び丙は、いずれかの当事者において、上記二項のいずれかに違反した場合、相手方当事者は、催告なしで本契約をただちに解除できるものとする。
- 4 本条の規定により本契約が解除された場合には、解除された当事者は、解除により生じる損害について、解除した当事者に対し一切の請求を行わない。解除した当事者は、本契約の解除により被った損害につき、相手方に損害賠償を請求できる。
- 5 乙又は丙が本条第1項又は第2項に違反したことにより、甲が本契約を解除した場合は、第3条第3項にかかわらず、甲は、預託された保証金の返還義務を負わない。

第19条 (個人情報) ^{追加}

乙及び丙は、別紙「個人情報の取り扱いについて」の内容を確認し、同意する。

第20条 (誠実協議)

本契約に定めのない事項及び本契約の内容の解釈につき疑義が生じた場合、本契約の主旨に従い、別途、甲乙丙間で誠実に協議し、円満に解決するものとする。

第21条 (専属的合意管轄)

本契約に関して生じた紛争については、甲の本店所在地を管轄する地方裁判所又は簡易裁判所を、第一審の専属的合意管轄裁判所とする。

第22条 (特記事項)

なし