



## 中華人民共和国契約参考書式（3）

西 村 峯 裕  
周 喆

### 建物賃貸借契約書式

賃貸人（氏名若しくは機関の名称） 、以下甲とする。

（住所及び電話番号）

法定代表者（氏名）：

（住所及び電話番号）

賃借人（氏名若しくは機関の名称） 、以下乙とする。

（住所及び電話番号）

法定代表者（氏名）：

（住所及び電話番号）

この契約は、甲乙双方が『中華人民共和国契約法』及び他の関係法令にしたがって、互いに対等な立場で、その自由意志に基づき、締結する。

第1条【賃貸借の適法性】甲は目的建物が国家の関係規定に照らして、賃貸借に適する建物であることを保証する。

＊政府施設、国立学校、病院などの公共用の施設は賃貸が禁止されているものと思われるが、契約法には、特定の建物につき、特に賃貸借の設定を禁ずる規定はない。

第2条【目的建物】建物及び設備の概要

①建物の所在地： （省、市）、 （区、県） （町・路）  
（号）。

②延床面積 平方メートル。

③家具、付帯設備など（別表添付）

第3条【証明書の交付及び謄本の取得】甲は目的建物の所有権証明書、及び身分証明書若しくは営業証明書を乙に交付し、乙は、身分証明書若しくは営業証明書を甲に交付する。甲乙は互いに受領した証明書の真否を確認した後、その謄本を取ることができる。目的建物が、甲以外の者の所有に属するときは、賃貸許可書を乙に交付するものとする。

第4条【賃貸借の期間】当該建物の賃貸の期間は        ヶ月とし、  
年        月        日より起算する。

＊中国契約法第214条第1項によると、賃貸借の期間は20年を超えてはならない。又、第215条は6ヶ月以上の賃貸借は、書面をもってしなければならない。書面によらない契約は、期間の定めのないものとされる。

第5条【賃貸借の用途】①乙は、目的建物を        の用途のためのみ使用しなければならない。

②乙が甲の同意を得ることなしに、用途を変更したときは、甲はこの契約を将来向かって解除することができ、用途変更によって、損害を蒙ったときは、その賠償を請求することができる。

③乙が目的建物を違法な目的のため使用したときは、6ヶ月分の賃料相当額の違約金を甲に支払わなければならない。

＊法を遵守するという姿勢を明確にするため、第③項を加えることが望ましい。

第6条【期間満了による賃貸借の終了】期間の満了によって、この賃貸借契約は終了する。乙は目的建物を現状に復して甲に返還しなければならない。

第7条【契約の更新】乙が期間満了後も目的建物の使用継続を欲するとき、期間満了の6ヶ月前までに書面をもって使用の継続を甲に申し込まなければならない。甲が承諾する場合は、新たな賃貸借契約を締結したものとする。

＊中国契約法第250条は期間満了後の使用継続による契約の自動更新を

定めている。この規定が強行規定であると解すれば、本条の定めにもかかわらず、期間満了後、乙が、使用継続するときは、契約は従前と同一の条件で更新されることになる。ただし、期間の定めのない賃貸借となる。

第8条【賃料の支払い方法】賃料は月額は 元とし、毎月末に乙が甲の指定した口座に振り込むものとする。甲は振り込みを確認した後、直ちに乙に領収書を交付しなければならない。

＊賃料は年払いとすることもできる。1年を3ヶ月の四期に分けて、各期末に支払う方法も珍しくない。

第9条【公租公課の負担】建物の所有権税及び建物に関するその他の国の納付すべき費用は甲が負担する。

＊所有権税は固定資産税に相当すると思われる。

第10条【安全配慮義務】甲は、乙の建物使用の安全を配慮すべき義務を負う。使用の安全を維持するために、必要な費用はすべて甲の負担とする。ただし、乙の不適切な使用を原因とする場合は、この限りでない。

第11条【修繕義務】①甲が目的建物を修繕するときは、 日前までに乙に通知しなければならない。乙は修繕に協力しなければならない。

②乙が甲に修繕を請求したときは、甲は直ちに修繕し、使用の安全を維持しなければならない。ただし、乙が付設した設備については、この限りでない。

③甲が遅滞なく修繕義務を履行しないときは、乙は自己の費用で修繕を行うことができ、その費用の償還を甲に請求できるほか、損害賠償を請求することもできる。

第12条【賃借人による改造】乙が構造を変更するなど、建物に影響を与える改造を行い、若しくは装飾を施す時は甲の事前の承諾を得なければならない。甲の承諾を得ることなく、改造し、若しくは内部装飾を施したときは、甲は賃貸借契約を解約することができ、損害賠償請求することもできる。

第13条【賃貸人の地位の譲渡】①甲が目的建物を第三者に譲渡するとき

は、賃貸人の地位は第三者が承継する。ただし、甲は譲渡の6ヶ月前までに乙に建物譲渡する旨を通知しなければならず、乙は同等な条件の下では、これを優先的に購入することができる。

**第14条【無断転貸・譲渡の禁止】** 乙が目的建物の全部又は一部を第三者に転貸し、若しくは賃借権を第三者に譲渡するには、甲の事前の承諾を得なければならない。甲の承諾を得ることなく、転貸若しくは譲渡したときは、甲は賃貸借を解約することができる。

＊中国の契約法第224条は無断転貸を禁じ、これを解約事由としているが、賃借権の無断譲渡については、何も定めていないから、契約で定めておく必要がある。もっとも、中国では無断転貸の事例が一般的で、賃借権の無断譲渡はほとんど見られないようである。

**第15条【解約】** この契約は甲乙の合意によって、期間満了前でも解約することができる。

＊このような定めがなくとも、合意解約は可能であるが、念のためにこのような条項も入れておくとうまい。

**第16条【造作買取請求権】** 乙は、賃貸借終了時に、甲の同意を得て建物に付加した室内装飾品、建具などの造作の買取を請求することができる。

＊中国契約法第223条は賃借人が賃貸人の同意を得ることなく、造作を建物に付加した場合、賃貸人は、賃借人に対し、建物の原状回復、若しくは損害賠償を請求できるものとしている。賃貸人の同意を得て、造作を付加することができるが、賃貸借終了時の買取請求権については、何も定めていない。従って、契約で買取請求権を定めておくことには十分意義がある。

**第17条【賃貸人の担保責任】** 甲が所有権を有しないなど賃貸する権限を有しないため、目的建物を乙に引き渡すことができないときは、甲は3ヶ月分の賃料相当額の違約金を乙に支払うものとする。

＊中国契約法第150条は、売主は目的物が第三者の権利の客体となっていないことを買主に対し、保証すべき義務を負うものとしているが、

担保責任の内容は明らかでない。売買の規定はその他の有償契約に準用されるので、賃貸借にも準用される。このような規定を置くことには意味がある。

第18条【賃借権設定料】乙は目的建物の引渡を受けるときに、賃借権の設定料として2ヶ月分の賃料相当額を甲に支払うものとする。

＊中国契約法には権利金についても、敷金についても特に定めはない。

第19条【賃料支払義務】①乙は毎月末に 元 の賃料を甲に支払うものとする。

②乙が期限に賃料を支払わないときは、1日遅れる毎に賃料の % の延滞料を支払うものとする。

＊賃料支払時期につき、契約で定めがないときは、年払いとし、期間が一年未満の場合は、契約終了時としている。

第20条【免責条項】①不可抗力によって、債務の履行が不可能となるときは、甲乙双方とも責任を免れるものとする。

②国家の政策により、目的建物を取り壊すときは、賃借人は建物を明け渡さなければならない。建物の取り壊しによって、甲乙双方が蒙る損害は互いにこれを負担しないものとする。

第21条【補充契約】この契約に定めていない事項につき、定める必要があるときは、甲乙双方が協議して補充規定を定めることができる。補充規定は本契約と同等な効力を有する。

第22条【紛争解決の方法】この契約についての紛争は、甲乙双方が協議して解決する。協議しても解決できないときは、調停によって解決する。調停が整わないときは、仲裁委員会に仲裁を申し立てるものとする。

第23条【効力の発生時期】本契約は 年 月 日より効力を生ずる。

第24条【契約書の作成】本契約は2通作成し、甲乙が各々1通保管するものとする。

### 付属設備・備品リスト

このリストは本契約の一部とする。甲は乙に以下の設備・備品を提供する。

- 1 ガス管
- 2 給湯・暖房設備一式
- 3 水道管
- 4 冷房機
- 5 家具一式
- 6 照明設備一式
- 7 水道・ガス・電気の料金メーター設備
- 8 室内装飾設備
- 9 その他の設備

甲	署名・捺印	年	月	日
乙	署名・捺印	年	月	日

### 運転手付き自動車賃貸借契約書式

賃貸人（氏名若しくは機関の名称） 、以下甲とする。

（住所及び電話番号）

法定代表者（氏名）：

（住所及び電話番号）

賃借人（氏名若しくは機関の名称） 、以下乙とする。

（住所及び電話番号）

法定代表者（氏名）：

（住所及び電話番号）

第1条【目的の自動車】甲は乙の必要に応じて、番号 、 社製の自動車を乙に賃貸する。甲乙は協議の上、以下の契約を締結する。

第2条【用途】①乙が賃借した自動車は の用途のみを目的として適

正に使用する。

②前項に定める用途以外の用途に使用したときは、乙は甲に2ヶ月分の賃料相当額の違約金を支払わなければならない。

第3条【運転手の手配】①運転手は甲が手配するものとする。この手配した運転手が不適切であるときは、乙は遅滞なく甲に通知し、他の適切な運転手の派遣を請求することができる。

第4条【自動車の安全の保証】①甲は安全な自動車を提供する義務を負う。

②甲の提供した自動車の不備若しくは運転手の過失により、乙に損害を与えたときは、甲はその損害を賠償する義務を負う。

＊損害賠償額を予定し、又は違約金を定めておく方法もある。

第5条【自動車の保守点検】①乙は目的自動車の保守・点検及び修繕の義務を負う。乙の保管の不適切により、自動車を滅失・損傷させたときに、乙は原状を回復し又は損害賠償をなすべき義務を負う。

第6条【賃貸期間】賃貸契約の期間は 年 月 日から 年 月 日までとする。

第7条【契約の終了及び更新】①この契約は、前条の期間の満了によって終了する。

②乙が契約の更新を欲するときは、期間満了の30日前までに、この旨を甲に通知しなければならない。甲は通知を受領した後、遅滞なく更新の協議に応じなければならない。

③乙が前項の通知を怠るときは、契約は終了する。

＊第③項はあえて設ける必要のない規定であるが、トラブルを回避するためには、定めることが望ましい。

第8条【賃料】①乙が甲に支払うべき賃料は月額 元とする。毎月末に支払うものとする。

②乙が引き続き3ヶ月分の賃料を支払わないときは、甲は契約を解約することができる。

第9条【燃料費】自動車の運行に必要な燃料費は乙が負担する。

第10条【自動車の返還義務】①契約が終了するときは、乙は遅滞なく目的自動車を甲に返還しなければならない。

②契約が解約されたときは、乙は遅滞なく目的自動車を甲に返還しなければならない。

③甲は前2項の場合を除いて、乙に目的自動車の返還を請求することができない。

＊第②項、第③項はあえて設ける必要のないように思えるが、これもまだトラブルを回避するためには、定めておくことが望ましい規定である。

第11条【補充契約】この契約に定めていない事項につき、定める必要があるときは、甲乙双方が協議して補充規定を定めることができる。補充規定は本契約と同等の効力を有する。

第12条【紛争解決の方法】この契約についての紛争は、甲乙双方が協議して解決する。協議しても解決できないときは、調停によって解決する。調停が整わないときは、仲裁委員会に仲裁を申し立てるものとする。

第13条【効力の発生時期】本契約は 年 月 日より効力を生ずる。

第14条【契約書の作成】本契約は2通作成し、甲乙が各々1通保管するものとする。

甲	署名・捺印	年	月	日
乙	署名・捺印	年	月	日