

不動産賃貸契約（上海市標準版）

契約番号

契約当事者：

賃貸人（甲）：

【賃貸】

賃借人（乙）：

仮賃貸人（甲）： /

【仮賃貸】

仮賃借人（乙）： /

「中華人民共和国契約法」および「上海市不動産賃貸条例」（以下「条例」という）に則り、甲および乙による平等、公平、意思自治、誠実な原則に基づき、協議を合意した上、乙は甲が所有する不動産 \_\_\_\_\_（物件）を（賃借・仮賃貸）することについて、契約の締結をもって定めることとする。

一、賃貸或いは仮賃貸物件状況

1-1. 甲が、乙に（賃貸・仮賃貸）する物件は上海市 \_\_\_\_\_（区/県） \_\_\_\_\_ 路 \_\_\_\_\_（弄/新村） \_\_\_\_\_（号/幢） \_\_\_\_\_ 室（部位） /（以下「当該物件」という）。当該物件 \_\_\_\_\_（賃貸）実測 /（仮賃貸）予測）の建築面積は \_\_\_\_\_ m<sup>2</sup> であり、土地用途は \_\_\_\_\_、構造は \_\_\_\_\_ である。当該物件の平面図は契約付属文書（一）を参照。甲が既に乙に提示している権利書は以下の通りである。

1) [ 賃貸 ] 「不動産権利証/不動産所有権証」 / \_\_\_\_\_ ;  
（権証番号：『証書番号：沪房地 \_\_\_\_\_ 字 [ \_\_\_\_\_ ] 第 \_\_\_\_\_ 号』）。

2) [ 仮賃貸 ] 「仮購買許可証/許可証」番号： \_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_。

1-2. 甲は、当該物件の \_\_\_\_\_（不動産権利人/代理人/法律で規定するその他の権利者）と乙との賃貸借契約をを成立させるものとする。本契約締結前に、甲は乙に対して当該物件の \_\_\_\_\_ 抵当（設定・未設定）を通知する。

1-3. 当該物件の共用または共同部分の範囲、条件及び要望；すなわち当該物件の装飾、附属施設、設備情况及び甲が同意した乙による内装または附属増設の内容、標準及び約束したものなどの事項については、双方が別添の本契約付属文書（二）、（三）の中で明記する。当付属文書は、甲が乙に当該物件を引き渡す時および本契約終了時に乙が甲に当該物件を明渡す時において、検収の根拠とする。

二、賃貸用途

2-1. 乙は、当該物件を \_\_\_\_\_ 目的として使用するとともに、国家および本市の不動産使用の関連規定および物業管理の規定を遵守することを承諾する。

2-2.乙は、本契約の期限内において、甲の書面による同意および規定に基づく関係部門の審査許可を得ることなく当該物件の使用目的を変更しないことを保証する。

### 三、引渡日および賃貸借の期限

3-1.甲および乙は、甲が\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日までに乙に当該物件を引き渡し、賃貸借の期限は\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日から\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日までとすることに同意する。

【仮賃貸】賃貸期限は仮契約不動産使用引渡書に署名の日から\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日までとする。

3-2.甲は、本契約の終了日において、当該物件の明け渡しを要求する権利を有し、乙は本契約の終了日までに当該物件を明け渡さなければならない。乙に当該物件を継続して賃借する意思がある場合、本契約の終了日の\_\_\_\_ヶ月までに甲へ書面により通知し、甲の同意を得た後、新たに賃貸借契約を結ぶこととする。

### 四、賃料の支払方法および支払期限

4-1.甲および乙は、当該物件の一日毎平方メートル建築面積当たりの賃貸料を\_\_\_\_とし、[賃貸]月賃貸料総計を\_\_\_\_とすることを合意する。

当該物件の賃料は、\_\_\_\_(年/月)内は変更しないものとし、第\_\_\_\_(年/月)目以降は賃料に関して調整することとする。調整事項については双方から補充協議によるものとする。

4-2.乙は、毎月の\_\_\_\_日までに甲に賃料を支払う。賃料の支払を遅滞した場合、1日賃料の\_\_\_\_%による違約金支払う。

4-3.賃料の支払方法は、以下の通りである。

---

---

---

### 五、保証金とその他費用

5-1.甲および乙は、甲が乙に対し当該物件を引き渡したとき、乙は甲に対し保証金を支払うこととし、その保証金額は賃貸料の\_\_\_\_分(\_\_\_\_元)とすることに合意する。。甲は、保証金を受領した後、乙に対して受取額を明記した受取証明書を発行することとする。本契約が終了した時点で、甲が受領した保証金は、本契約書規定において乙が負担すべき未払費用を充当した後、残額を乙に無利息でにて返金しなければならない。

5-2. 本契約期限内に使用した水道、電気、ガス、通信および設備等の費用は、\_\_\_\_(甲方/乙方)が負担することとする。その他関係費用は、\_\_\_\_(甲方/乙方)が負担することとする。

5-3.\_\_\_\_(甲方/乙方)は上述費用の支払いを負担する。計算或いは割当方法、支払方式および支払期限は、以下の通りである。

---

### 六、当該物件の使用および修繕の責任

6-1.本契約期間内において、乙が当該物件および附属施設の損壊または故障を発見した場合、甲に対し修理を求めるために、ただちに通知をしなければならない。甲は、当該通知を受領した後\_\_\_日以内に修理を行することとし、修理が遅滞した場合、乙が甲に代わって修理し、乙が要した費用は甲が負担する。

6-2.本契約期間内において、乙は当該物件および附属施設を適切に使用し、保護するように努めなければならない。万一乙が不当な使用または不適切な使用により、当該物件を損壊し、または故障させた場合、乙は修理の責任を負う。乙が修理を拒否した場合 甲は、乙に代わって修理し、甲の要した費用は乙が負担することとする。

6-3.本契約期間内において、甲は、乙が当該物件および附属施設を正常且つ安全に使用できるよう保証しなければならない。甲は、当該物件を点検および保全を行う際は\_\_\_日前までに乙に通知しなければならない。乙は、甲による点検および保全に協力することとする。甲は、乙による当該物件の使用につき、点検および保全による影響を最小限にするよう努めなければならない。

6-4.本契約書附属(三)以外に、乙は、新しく内装し、附属施設および設備を増設する場合、事前に甲の書面による同意を得たうえ、\_\_\_\_\_(甲方/甲方が乙方に委託して)が規定に基づき関係部門の審査を受け、更に関係部門の承認を得た後、実行することとする。乙が増設した附属施設および設備の帰属および修理の責任について、甲および乙が別途書面により合意することとする。

## 七、当物件明渡時の状態

7-1.甲が乙による当該物件の賃貸借継続に同意する場合以外は、乙は、本契約の終了後\_\_\_日以内に当該物件を明渡さなければならない。甲の同意なく当該物件の明渡を遅滞した場合、一日につき\_\_\_\_\_/㎡の使用料を支払わなければならない。

7-2.乙は、当該物件を正常に使用できる状態で明け渡さなければならない。乙は、明渡時に、甲の検査に基づく認可を得なければならない。甲および乙は、各自負担すべき費用を清算することとする。

## 八、転貸、譲渡と交換

8-1.甲が本契約の補充条項によって乙の転貸を同意した場合以外、乙は、本契約期限内において、甲の書面による同意を得た場合に限り、当物件の一部または全部を第三者に転貸することができる。但し、乙は、当該物件を分割して転貸することはできない。

8-2.乙は、当該物件を転貸する際、転借人と転貸借契約を締結し、転貸借契約書を作成しなければならない。乙は、当該物件の所在区、県不動産交易中心または農場集団受理所において登記の手続をしなければならない。

8-3.本契約期間内において、乙は、当該物件を第三者に譲渡または第三者の賃貸物件と交換する場合、事前に甲の書面による同意を得なければならない。譲渡または交換後、当該物件賃借

権の譲受人または交換人は、甲と賃貸人の変更契約を締結しなければならず、かつ本契約の履行を継続しなければならない。

8.4.本契約期間内において、甲は、当該物件を売却する必要がある場合、予め3ヶ月前に乙に通知しなければならない。乙は、同等の条件であれば優先的に購買する権利を有する。

#### 九、本契約の変更および解除

9-1.本契約期間中、甲または乙は、以下の各号の事情がある場合、本契約を解除できるとし、互いに責任を追及しないこととする。

- (一) 当該物件の占有する範囲の土地使用権が法律による賃貸期間満了前に回収された場合。
- (二) 当該物件が社会の公共利益の為、法律により徴用された場合。
- (三) 当該物件が都市建設のため、法律により取り壊す許可範囲に移転された場合。
- (四) 当該物件が毀損したり、火災で消失したりまたは危険な物件として鑑定された場合。
- (五) 甲が乙に当該物件を賃貸する以前に設定され、乙に告知されている抵当権により処分された場合。
- (六) \_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_。

9-2.甲または乙は、以下の各号の事実がある場合、一方は他方に対し、書面により本契約を解除することができる。当契約に違反した場合、違反した当事者は、違約金として月額賃料の 2 倍を支払うこととする。一方当事者が、他方の当事者に対し、損失を被らせた場合において、上記違約金によって当該他方の当事者の損失を補填できない場合は、被らせた損失から違約金の額を控除した差額を支払わなければならない。

- (一) 甲が当該物件の引渡期日を経過しているにもかかわらず当該物件を引渡さず、乙が引渡を催告した後\_\_\_\_日を経過しても引渡されない場合。
- (二) 甲が引渡した当該物件が本契約の規定に適合せず、本契約を締結した目的を実現できない場合、または甲が引渡した当該物件に欠陥があり、乙に危険を及ぼした場合。
- (三) 乙が甲の書面による同意を得ずにその用途を変更し、当該物件に損害を与えた場合。
- (四) 乙が当該物件を損壊させた場合。
- (五) 乙が甲の同意なく当該物件を転貸し、賃借権を譲渡し、または第三者と当該物件を交換した場合。
- (六) 乙が賃料の支払いを計\_\_\_\_月遅滞した場合。
- (七) \_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_。

#### 十、本契約違反による責任

10-1.当該物件の引渡時に欠陥があった場合、甲は引渡日より\_\_\_\_日以内に修理を実施しなければならない。上記期間を過ぎても実施しない場合、甲は賃貸料の引き下げおよび本契約の関係条項の変更同意しなければならない。

10-2.甲は、甲が本契約期間中に乙に通知していなかったことにより、当該物件が本契約締結以前に抵当権が設定され、または所有権が既に移転して制限を受けることによって乙に損害を与えた場合、損害賠償をしなければならない。

10-3.甲は、本契約の期間内において、甲が、本契約の規定に従い然るべき時期に修理または保全を履行しなかったために当該物件を損壊させ、乙の身体または財産に損害を与えた場合、損害賠償をしなければならない。

10-4.甲は、本契約の期間内において本契約書に定められていない事由により、甲が乙の同意なく本契約を解除し、当該物件の明渡を受けた場合、甲は乙に対し\_\_\_\_\_倍の賠償賠償金を支払わなければならない。甲は、乙に支払った損害賠償金が乙の損害額に不足する場合、甲は不足額の相当する賠償賠償の責任を負う。

10-5.乙が甲の書面による同意を得ず、または甲の書面による同意した範囲を越えて内装若しくは附属施設の増設をした場合、甲は、乙に対して\_\_\_\_\_（物件の原状回復/損失賠償）を請求できる。。

10-6 乙は、本契約期間内において、本契約に定められていない事由により乙が解約した場合、甲に対し\_\_\_\_\_倍の賠償金を支払わなければならない。甲は、保証金をもって上記賠償金に充当することができる。保証金が上記賠償金に満たない場合、乙は、不足額を支払わなければならない。

#### 十一、その他

11-1.甲は、本契約期間内において、当該物件に抵当を設定する必要がある場合、書面により乙に告知しなければならない。乙が、抵当の設定を承諾した後、当事者の協議で価格の折半または売買がなされる場合、乙に対し、30日前に書面により当該物件を購入するか否か意見を求めなければならない。

11-2.本契約は、署名後\_\_\_\_効力を持ち、甲および乙による本契約の署名後15日以内に、甲は当該物件の所在地区、県不動産交易中心または農場集団受理所に登記を行い、不動産賃貸登録証明を取得しなければならない。不動産賃貸登録証明を取得した後、本契約の変更または終了がある場合\_\_\_\_（甲方/乙方）は本契約の変更または終了の日より15日以内に原登記機関での変更手続き、または登記の終了手続きを行う。甲が未だ物件の賃貸借の登記、または登記の変更、終了手続きを行っていないため起こった法律問題は、甲が全ての責任を負う。

11-3.本契約に定められていない事項は、甲および乙による協議の上、補充の条項を定めることができる。また、本契約の補充条項及び付属条項は本契約と一体のものとし、補充条項及び付属条項の一部を本契約から分割することはできない。補充条項および付属条項の空白部分に書かれた部分は、本契約と同じ効力を持つ。

11-4.甲および乙が本契約書に署名した後は、各自の権利、義務、責任を明確にし、本契約上の義務を履行しなければならない。一方が本契約に違反した場合、もう一方は本契約に基づき損害賠償を請求する権利を持つ。

11-5.甲および乙が本契約の義務を履行するにおいて紛争が発生した場合、甲および乙の協議で解決しなければならない。協議が不調の場合、本条(\_\_\_\_)に従うこととする。

- (一)仲裁委員会に仲裁を申し出る。
- (二)当該物件所在地管轄の人民法院に訴を提起する。

11-6.本契約および附属文書は一式\_\_部である。その内、甲および乙が各一部，及び仲介会社が各一部を所持することとする。これらは全て同じ効力を持つものとする。

(別紙添附)

補充協議

附件一 (物件平面図)

附件二 (物件共用範囲、条件及び要求)

附件三 (既存内装、付属施設及び設備状況)、 (甲及び乙約束した内装及び付属施設及び設備の内容)

貸貸人(甲):

賃借人(乙):

仮貸貸人(甲):

仮賃借人(乙):

国 籍:

国 籍:

法定代表人:

法定代表人:

身分証明書:

身分証明書:

住所:

住所:

郵便番号:

郵便番号:

電話:

電話:

委託代理人:

委託代理人:

署名(押印):

署名(押印):

調印日:

調印日:

場所:

場所:

---

經紀機構名称:

經紀人名前:

經紀人資格証書番号: