**(6) หนังสือสัญญาเกณฑ์การเช่าที่พักอาศัยตามกำหนดระยะเวลา**

**หนังสือสัญญาเกณฑ์การเช่าที่พักอาศัยตามกำหนดระยะเวลา**

**หัวข้อ**

1. วัตถุประสงค์ของสัญญาเช่า

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| ชื่อ ที่อยู่ ฯลฯ ของอาคาร | ชื่อ |  | | | | |
| ที่อยู่ |  | | | | |
| ชนิดของอาคาร | อพาร์ตเมนต์  เทอร์เรซอพาร์ตเมนต์  บ้านเดี่ยว  อื่น ๆ | โครงสร้าง | สร้างด้วยไม้ สร้างด้วยวัสดุที่ไม่ใช่ไม้ ( ) | | วันที่เสร็จสมบูรณ์ |
| -ห้อง | | ปี  ดัดแปลงครั้งใหญ่ใน  ( ) |
| จำนวนยูนิต | ยูนิต | |
| อสังหาริมทรัพย์ | อพาร์ตเมนต์ เลขที่ |  | เลย์เอาต์ของชั้น | ( ) มีห้องนั่งเล่น ห้องรับประทานอาหารและห้องครัว, มีห้องรับประทานอาหารและห้องครัว, มีห้องครัว/หนึ่งห้อง/ | | |
| พื้นที่ | ตารางเมตร (ระเบียง: ตารางเมตร [ไม่รวมไว้ที่ด้านซ้าย]) | | | | |
| สิ่งอำนวย ความสะดวก | ห้องน้ำ | | แบบส่วนตัว (แบบชักโครก, แบบไม่ใช่ชักโครก)/แบบรวม (แบบชักโครก, แบบไม่ใช่ชักโครก) | | |
| อ่างอาบน้ำ  ฝักบัว  อ่างล้างหน้า  พื้นที่ว่างสำหรับเครื่องซักผ้า  เครื่องทำน้ำร้อน  เตาแก๊ส/เตาไฟฟ้า/เตาแม่เหล็กไฟฟ้า  เครื่องปรับอากาศ/เครื่องทำความร้อน  มีโคมไฟ  กุญแจล็อคอัตโนมัติ  โทรทัศน์ดิจิตัลภาคพื้นดิน/เคเบิลทีวี  อินเทอร์เน็ต  กล่องจดหมาย  กล่องรับพัสดุ  กุญแจ | | มี/ไม่มี  มี/ไม่มี  มี/ไม่มี  มี/ไม่มี  มี/ไม่มี  มี/ไม่มี  มี/ไม่มี  มี/ไม่มี  มี/ไม่มี  มี/ไม่มี  มี/ไม่มี  มี/ไม่มี  มี/ไม่มี  มี/ไม่มี  มี/ไม่มี  มี/ไม่มี | (กุญแจเลขที่ /สำเนา) | |
| ความจุไฟฟ้า  แก๊ส  น้ำ  ระบบระบายสิ่งปฏิกูล | | ( ) แอมแปร์  มี (แก๊สธรรมชาติในเขตเมือง, ก๊าซโพรเพน) / ไม่มี  เชื่อมต่อโดยตรงกับท่อน้ำหลัก / แท็งก์ / บ่อน้ำ  มี (ระบบระบายสิ่งปฏิกูลสาธารณะ, ถังเกรอะ) / ไม่มี | | |
| สิ่งอำนวยความสะดวก รวมถึง | | ที่จอดรถ  ที่จอดรถจักรยานยนต์  ที่จอดรถ  รถจักรยาน  ที่เก็บของ  สวนส่วนตัว | | มี/ไม่มี  มี/ไม่มี  มี/ไม่มี  มี/ไม่มี  มี/ไม่มี  มี/ไม่มี  มี/ไม่มี | ยูนิต (พื้นที่เลขที่: )  ยูนิต (พื้นที่เลขที่: )  ยูนิต (พื้นที่เลขที่: ) | |

1. ระยะเวลาของสัญญา

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| วันที่เริ่ม | วัน เดือน ปี | ปี เดือน |
| วันที่สิ้นสุด | วัน เดือน ปี |

1. ค่าเช่าและค่าธรรมเนียมอื่น ๆ

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| ค่าเช่า/ค่าธรรมเนียมบริการส่วนกลาง | | | วันครบกำหนด | วิธีการชำระ | | |
| ค่าเช่า | เยน | | วันที่ \_\_\_ ของทุกเดือนสำหรับค่าเช่า ของเดือนปัจจุบัน/เดือนถัดไป | การโอนผ่านธนาคาร การหักบัญชีอัตโนมัติหรือชำระเอง | ชื่อธนาคาร:  ประเภทบัญชี: Futsu (สามัญ)  Toza (กระแสรายวัน)  เลขที่บัญชี: ชื่อบัญชี:  ค่าธรรมเนียมการโอนรับผิดชอบโดย:  ผู้ให้เช่า/ผู้เช่า | |
| ค่าธรรมเนียมบริการส่วนกลาง | เยน | | วันที่ \_\_\_ ของทุกเดือนสำหรับ ค่าธรรมเนียมของเดือนปัจจุบัน/ เดือนถัดไป |
| สถานที่ชำระเงิน: | |
| เงินประกัน | เยน;  เทียบเท่ากับค่าเช่าของ เดือน | | | การชำระเงินแบบเหมาอื่น ๆ | |  |
| ค่าธรรมเนียมสำหรับการใช้ สิ่งอำนวยความสะดวกที่รวมอยู่ด้วย | |  | | | | |
| อื่น ๆ | |  | | | | |

(4) ผู้ให้เช่าและการบริหารจัดการ

|  |  |
| --- | --- |
| ผู้ให้เช่า  (ชื่อบริษัท/ผู้แทน) | ที่อยู่: รหัสไปรษณีย์:  ชื่อ: โทร: |
| ผู้จัดการ  (ชื่อบริษัท/ผู้แทน) | ที่อยู่: รหัสไปรษณีย์:  ชื่อ: โทร:  เลขทะเบียนผู้จัดการบ้านเช่า: รัฐมนตรีกระทรวงที่ดิน โครงสร้างพื้นฐาน การขนส่ง และการท่องเที่ยว ( ) เลขที่ |

\*หมายเหตุ: กรอกข้อมูลต่อไปนี้หากผู้ให้เช่าไม่ได้เป็นเจ้าของอาคาร

|  |  |
| --- | --- |
| เจ้าของอาคาร | ที่อยู่: รหัสไปรษณีย์:  ชื่อ: โทร: |

(5) ผู้เช่าและผู้อาศัยร่วม

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
|  | ผู้เช่า | ผู้อาศัยร่วม |
| ชื่อ | ชื่อ:  อายุ: ปี  โทร: | ชื่อ: อายุ: ปี  ชื่อ: อายุ: ปี  ชื่อ: อายุ: ปี  รวม: คน |
| บุคคลสำหรับติดต่อในกรณีฉุกเฉิน | ที่อยู่: รหัสไปรษณีย์:  ชื่อ: โทร:  ความสัมพันธ์กับผู้เช่า: | |

(6) การค้ำประกันโดยบริษัทผู้รับค้ำประกันค่าเช่าที่พักอาศัย

|  |  |
| --- | --- |
| การค้ำประกันโดยบริษัทผู้รับค้ำประกันค่าเช่าที่พักอาศัย | ที่ตั้ง รหัสไปรษณีย์  ชื่อบริษัท (ชื่อเรียก) โทรศัพท์  เลขทะเบียนบริษัทผู้รับค้ำประกันค่าเช่าที่พักอาศัย เลขที่  รัฐมนตรีว่าการกระทรวงที่ดิ ( ) |

ข้อที่ 1. การก่อให้เกิดสัญญา

สิ่งที่เป็นเป้าหมายของการให้เช่ายืม (ต่อจากนี้จะเรียกว่า “ที่พักอาศัยดังกล่าว”)   
ซึ่งระบุอยู่ในบทนำ (1) นั้น ผู้ให้เช่า (ต่อจากนี้จะเรียกว่า “ฝ่าย A”) และผู้เช่า   
(ต่อจากนี้จะเรียกว่า “ฝ่าย B”) ได้ทำสัญญาเกณฑ์การเช่าที่พักอาศัยตามกำหนดระยะเวลา (ต่อจากนี้จะเรียกว่า “สัญญาฉบับนี้”) ซึ่งกำหนดอยู่ในกฎหมายเช่าที่ดินและที่พักอาศัย (ต่อจากนี้จะเรียกว่า “กฎหมาย”) มาตรา 38

ข้อที่ 2. ระยะเวลาของสัญญา

ข้อที่ 2. ระยะเวลาของสัญญาและการต่ออายุ

1. สัญญาฉบับนี้จะสิ้นสุดลงเมื่อครบกำหนดระยะเวลาตามที่กำหนดไว้ในข้อก่อนหน้า และจะไม่มีการต่อสัญญา ทั้งนี้ หากทั้งผู้ให้เช่าและผู้เช่าตกลงกันเป็นที่เรียบร้อยแล้ว ก็สามารถทำสัญญาเช่าฉบับใหม่ (ต่อจากนี้จะเรียกว่า “ทำสัญญาใหม่”)ได้   
โดยสัญญาฉบับใหม่จะเริ่มในวันรุ่งขึ้นหลังจากวันที่ครบกำหนดสัญญาฉบับนี้

2. ผู้ให้เช่าต้องแจ้งผู้เช่าให้รับทราบเป็นลายลักษณ์อักษรถึงการสิ้นสุดสัญญาเช่าอันเนื่องมาจาก  
ครบกำหนดระยะเวลา ภายในระยะเวลาตั้งแต่ 1 ปี จนถึง 6 เดือนก่อนครบกำหนดระยะเวลาตามที่กำหนดไว้ในวรรค 1

3. หากผู้ให้เช่าไม่ได้แจ้งผู้เช่าให้ทราบตามที่กำหนดไว้ในข้อก่อนหน้า จะไม่สามารถยืนกราน  
ความประสงค์เรื่องการสิ้นสุดสัญญาเช่าได้ และผู้เช่าก็สามารถเช่าที่พักอาศัยดังกล่าวต่อไปอีกได้แม้จะครบกำหนดระยะเวลาตามที่กำหนดไว้ในข้อก่อนหน้าแล้วก็ต

าม ทั้งนี้

หากผู้เช่าแจ้งการสิ้นสุดสัญญาเช่าอันเนื่องมาจากครบกำหนดระยะเวลาหลังจากที่เกินระยะเวลาการแจ้งไปแล้วนั้น สัญญาเช่าก็จะสิ้นสุดลงในวันที่ครบระยะเวลา 6 เดือนเมื่อนับจากวันที่ได้แจ้ง

ข้อที่ 3. วัตถุประสงค์ในการใช้

ผู้เช่าจะต้องใช้อสังหาริมทรัพย์เป็นที่พักอาศัยเท่านั้น

ข้อที่ 4. ค่าเช่า

1. ผู้เช่าจะต้องชำระค่าเช่าแก่ผู้ให้เช่าตามข้อ (3) ข้างต้น

2. ค่าเช่าสำหรับระยะเวลาน้อยกว่าหนึ่งเดือนนั้นคิดตามสัดส่วนบนพื้นฐานของหนึ่งเดือนที่มี 30 วัน

3. ผู้ให้เช่าและผู้เช่าสามารถแก้ไขค่าเช่าได้ตามข้อตกลงร่วมกันหากจำนวนค่าเช่าไม่  
สมเหตุสมผลเนื่องจากปัจจัยดังต่อไปนี้

i. ค่าเช่าไม่สมเหตุสมผลเนื่องจากการเพิ่ม / การลดภาษีและค่าธรรมเนียมอื่น ๆ /   
ในที่ดินหรืออาคาร;

ii. การเพิ่ม / การลดลงของราคาที่ดินหรืออาคารหรือความผันผวนอื่น ๆ ทาง  
สภาพเศรษฐกิจ; และ

iii. เมื่อค่าเช่าไม่เหมาะสมเมื่อเทียบกับค่าเช่าอาคารที่คล้ายกันในบริเวณใกล้เคียง

ข้อที่ 5. ค่าบริการส่วนกลาง

1. ผู้เช่าจะต้องชำระค่าธรรมเนียมสำหรับการบริการส่วนกลาง เช่น การส่องสว่าง เชื้อเพลิง น้ำประปา ระบบระบายสิ่งปฏิกูล การทำความสะอาด ฯลฯ ซึ่งจำเป็นสำหรับการบำรุงรักษาและการจัดการพื้นที่ส่วนกลาง เช่น บันได ทางเดิน ฯลฯ (ต่อไปนี้ในข้อนี้เรียกว่า “ค่าบำรุงรักษาและการบริหารจัดการ”)

2. ควรชำระค่าบริการส่วนกลางตามที่ระบุในข้อ (3) ข้างต้น

3. ค่าบริการส่วนกลางสำหรับระยะเวลาน้อยกว่าหนึ่งเดือนคิดตามสัดส่วนของหนึ่งเดือนเป็น 30 วัน

4. ผู้ให้เช่าและผู้เช่าสามารถแก้ไขค่าบริการส่วนกลางได้โดยการตกลงร่วมกันหากจำนวนเงิน  
ไม่สมเหตุสมผลเนื่องจากการเพิ่ม/การลดของค่าบำรุงรักษาและการบริหารจัดการ

ข้อที่ 6. เงินประกัน

1. ผู้เช่าจะต้องชำระเงินประกันที่ระบุไว้ในข้อ (3) ข้างต้นแก่ผู้ให้เช่าเพื่อให้ครอบคลุมความรับผิดใด ๆ ที่เกิดขึ้นจากสัญญา

2. ผู้ให้เช่าสามารถใช้เงินประกันเพื่อจ่ายหนี้สินที่ค้างชำระใด ๆ ของผู้เช่าที่เกิดขึ้นภายใต้สัญญาฉบับนี้ ผู้เช่าไม่สามารถเรียกร้องให้ใช้เงินประกันเพื่อชดเชยหนี้สินดังกล่าวใด ๆ ก่อนที่จะย้ายออก

3. ผู้ให้เช่าจะต้องคืนเงินประกันทั้งหมดทันทีเมื่อผู้เช่าออกจากอสังหาริมทรัพย์ อย่างไรก็ตามหากมีค่าเช่าที่ค้างชำระหรือค่าซ่อมแซมที่เกิดขึ้นในการทำให้อสังหาริมทรัพย์กลับสู่ตามสภาพเดิมตามที่ระบุไว้ในข้อ 15 หรือหากมีการผิดนัดชำระหนี้สินอื่น ๆ ภายใต้สัญญาฉบับนี้ ผู้ให้เช่าสามารถชำระหนี้สินจำนวนดังกล่าวได้โดยหักจากเงินประกันได้

4. ในกรณีข้างต้น ผู้ให้เช่าจะต้องแสดงรายละเอียดจำนวนหนี้สินที่หักออกจากเงินประกัน

ข้อที่ 7. การไม่รับกลุ่มผู้มีอิทธิพลซึ่งไม่ชอบด้วยกฎหมาย

1. ผู้ให้เช่าและผู้เช่าขอปฏิญาณต่อกันและกันในสิ่งต่อไปนี้

i. ผู้ให้เช่าและผู้เช่าขอปฏิญาณในสิ่งต่อไปนี้ต่อกันและกันว่าตนไม่เกี่ยวข้องกับองค์กร  
อาชญากรรม บริษัทที่เกี่ยวข้องกับองค์กรอาชญากรรม กลุ่มกรรโชกทรัพย์โซไกยะหรือกลุ่มที่คล้ายกันหรือสมาชิกของกลุ่มเหล่านี้ (เรียกรวมกันว่า “กลุ่มผู้มีอิทธิพลซึ่งไม่ชอบด้วยกฎหมาย”)

ii. ว่าเจ้าหน้าที่ของตน (ซึ่งหมายถึง พนักงานที่ดำเนินธุรกิจ ผู้อำนวยการ  
เจ้าหน้าที่ผู้บริหารและกลุ่มที่คล้ายกัน) ไม่มีคุณสมบัติเป็นกลุ่มผู้มีอิทธิพล  
ซึ่งไม่ชอบด้วยกฎหมาย

iii. ว่าตนไม่อนุญาตให้กลุ่มผู้มีอิทธิพลซึ่งไม่ชอบด้วยกฎหมายใช้ชื่อเพื่อทำสัญญานี้

iv. ว่าตนจะไม่กระทำการใด ๆ ต่อไปนี้ไม่ว่าจะด้วยตนเองหรือโดยการใช้บุคคล  
ที่สาม:

A. การกระทำที่เป็นการพูดหรือพฤติกรรมในการกรรโชกหรือใช้กำลังกับ  
บุคคลอื่น

B. การกระทำที่ขัดขวางธุรกิจของบุคคลอื่นหรือทำลายความไว้วางใจด้วย  
การใช้การฉ้อโกงหรือการข่มขู่

2. ผู้เช่าไม่สามารถโอนสิทธิการเช่าหรือเช่าช่วงอสังหาริมทรัพย์ทั้งหมดหรือบางส่วนให้แก่  
กลุ่มผู้มีอิทธิพลซึ่งไม่ชอบด้วยกฎหมายโดยไม่คำนึงว่าผู้ให้เช่าจะยินยอมหรือไม่

ข้อที่ 8. การกระทำที่เป็นข้อห้ามหรือที่จำกัด

1. ผู้เช่าจะไม่โอนสิทธิ์การเช่าหรือเช่าช่วงอสังหาริมทรัพย์ทั้งหมดหรือบางส่วนโดยไม่ได้รับ  
ความยินยอมเป็นลายลักษณ์อักษรของผู้ให้เช่า

2. ผู้เช่าจะต้องไม่ขยาย ปรับรูปแบบหรือย้ายอสังหาริมทรัพย์หรือติดตั้งวัตถุในอสังหาริมทรัพย์โดยไม่ได้รับความยินยอมเป็นลายลักษณ์อักษรของผู้ให้เช่า

3. เมื่อใช้อสังหาริมทรัพย์ ผู้เช่าจะต้องไม่ทำสิ่งใดที่ระบุไว้ในตารางที่ 1

4. เมื่อใช้อสังหาริมทรัพย์ ผู้เช่าจะต้องไม่ทำสิ่งใดที่ระบุไว้ในตารางที่ 2 โดยไม่ได้รับความยินยอมเป็นลายลักษณ์อักษรจากผู้ให้เช่า

5. เมื่อใช้อสังหาริมทรัพย์ ผู้เช่าจะต้องแจ้งผู้ให้เช่าก่อนที่จะทำสิ่งใดที่ระบุไว้ในตารางที่ 3

ข้อที่ 9. การซ่อมแซมในระหว่างระยะเวลาของสัญญา

1. ผู้ให้เช่ารับผิดชอบในการซ่อมแซมที่จำเป็นสำหรับผู้เช่าในการใช้อสังหาริมทรัพย์ ผู้เช่าจะต้องชำระค่าซ่อมแซมที่เกิดจากผู้เช่า ในขณะที่ผู้ให้เช่าจะต้องชำระค่าซ่อมแซมอื่น ๆ

2. ผู้ให้เช่าจะต้องแจ้งผู้เช่าก่อนทำการซ่อมแซมใด ๆ ผู้เช่าไม่สามารถปฏิเสธการอนุญาตให้ทำการซ่อมแซมดังกล่าวได้โดยไม่มีเหตุผลที่ดี

3. ผู้เช่าจะต้องแจ้งผู้ให้เช่าให้ทราบถึงการซ่อมแซมใด ๆ ที่จำเป็นซึ่งได้ระบุไว้ในอสังหาริมทรัพย์และปรึกษากับผู้ให้เช่าถึงความจำเป็นในการซ่อมแซมดังกล่าว.

4. ผู้เช่าอาจดำเนินการซ่อมแซมที่ครอบคลุมโดยการบอกกล่าวดังที่อธิบายไว้ในวรรคก่อนหน้า  
นี้หากผู้ให้เช่าไม่สามารถทำการซ่อมแซมดังกล่าวได้โดยไม่มีเหตุผลที่ดีแม้ว่าจะมีข้อเท็จจริงที่ว่าความจำเป็นในการซ่อมแซมดังกล่าวได้รับการยอมรับก็ตาม จะต้องจัดการค่าใช้จ่ายของการซ่อมแซมดังกล่าวตามที่อธิบายไว้ในวรรค 1

5. นอกเหนือจากการเรียกร้องให้มีการซ่อมแซมจากผู้ให้เช่าตามที่อธิบายไว้ในวรรค 1 แล้ว ผู้เช่าสามารถดำเนินการซ่อมแซมที่ระบุไว้ในตารางที่ 4 ได้เอง เมื่อผู้เช่าดำเนินการซ่อมแซมเอง ผู้เช่าจะต้องรับผิดชอบค่าใช้จ่ายในการซ่อมแซมดังกล่าวและไม่จำเป็นต้องแจ้งหรือได้รับความยินยอมจากผู้ให้เช่า

ข้อที่ 10. การยกเลิกสัญญา

1. หากผู้เช่าไม่ชำระเงินในรายการต่อไปนี้และไม่ปฏิบัติตามความรับผิดชอบของ  
ผู้เช่าภายในระยะเวลาที่กำหนดแม้ว่าผู้ให้เช่าจะมีการบอกกล่าวการครบกำหนด  
ผู้ให้เช่าสามารถยกเลิกสัญญาได้

i. ค่าเช่าตามที่ระบุไว้ในข้อ 4 วรรค 1;

ii. ค่าบริการส่วนกลางตามที่ระบุไว้ในข้อ 5 วรรค 2; และ

iii. ค่าใช้จ่ายที่ผู้เช่ารับผิดชอบตามที่ระบุไว้ในข้อ 9 วรรค 1

2. หากผู้เช่าไม่ปฏิบัติตามกฎข้อใดต่อไปนี้ ผู้ให้เช่ากดดันผู้เช่าให้ปฏิบัติตามความ  
รับผิดชอบของตนภายในระยะเวลาที่เหมาะสมและผู้เช่าไม่สามารถทำได้ภายในระยะเวลาดังกล่าว และผู้ให้เช่าจึงไม่สามารถให้สัญญามีต่อไปได้ ดังนั้นผู้ให้เช่า  
จะสามารถยกเลิกสัญญาได้

i. การใช้อสังหาริมทรัพย์เฉพาะเป็นที่อยู่อาศัยตามที่ระบุไว้ในข้อ 3 เท่านั้น;

ii. กฎที่ระบุไว้ในข้อ 8 (ไม่รวมกฎที่ระบุไว้ในวรรค 3 ของข้อที่เกี่ยวข้องกับการ  
กระทำที่อธิบายไว้ในรายการที่ 6-8 ของตารางที่ 1)

iii. กฎอื่น ๆ สำหรับผู้เช่าที่จะปฏิบัติตามดังที่ระบุไว้ในสัญญา

3. หากผู้ให้เช่าหรือผู้เช่ามีลักษณะตรงตามคำอธิบายใด ๆ ด้านล่างผู้ทำสัญญาอีกฝ่ายหนึ่งสามารถยกเลิกสัญญาโดยไม่ต้องแจ้งให้ทราบล่วงหน้า

i. เมื่อเป็นที่ชัดเจนว่าผู้ทำสัญญาได้ทำผิดต่อคำปฏิญาณภายใต้วรรคย่อยของ  
 ข้อที่ 7 วรรค 1

ii. เมื่อผู้ทำสัญญาหรือผู้อำนวยการของผู้ทำสัญญามีคุณสมบัติเป็นกลุ่มผู้มี อิทธิพลซึ่งไม่ชอบด้วยกฎหมายหลังทำสัญญา

4. หากผู้เช่าทำผิดกฎใด ๆ ภายใต้ข้อ 7 วรรค 2 หรือกระทำการใด ๆ ที่ระบุไว้ในรายการที่ 6-8 ของตารางที่ 1 ผู้เช่าสามารถยกเลิกสัญญาได้โดยไม่ต้องแจ้งให้ทราบล่วงหน้า

ข้อที่ 11. การยกเลิกสัญญาโดยผู้เช่า

1. ผู้เช่าสามารถยกเลิกสัญญาได้โดยแจ้งให้ผู้ให้เช่าทราบล่วงหน้าอย่างน้อย 30 วัน

2. ผู้เช่าสามารถย้ายออกไปก่อนกำหนดโดยชำระค่าเช่าของ 30 วันหลังจากแจ้งให้  
ผู้ให้เช่าทราบถึงการยกเลิกสัญญา

ข้อที่ 12. การลดค่าเช่าเนื่องจากการสูญเสียอสังหาริมทรัพย์บางส่วน ฯลฯ

1. หากส่วนหนึ่งของอสังหาริมทรัพย์ไม่สามารถใช้ได้เนื่องจากการสูญเสียหรือเหตุผลอื่น ๆ ที่ผู้เช่าไม่ได้รับผิดชอบ จะต้องลดค่าเช่าลงในจำนวนเงินตามร้อยละของอสังหาริมทรัพย์ที่ใช้ไม่ได้ ในกรณีดังกล่าวผู้ให้เช่าและผู้เช่าจะต้องหารือในเรื่องที่จำเป็น เช่น ขอบเขตและระยะเวลาของการลดค่าเช่า

2. ผู้เช่าสามารถยกเลิกสัญญาได้หากส่วนหนึ่งของอสังหาริมทรัพย์ไม่สามารถใช้ได้เนื่องจาก  
การสูญเสียหรือเหตุผลอื่น ๆ และส่วนที่เหลือเพียงอย่างเดียวไม่  
เพียงพอที่จะตอบสนองวัตถุประสงค์ในการเช่าอสังหาริมทรัพย์ของผู้เช่า

ข้อที่ 13. การบอกเลิกสัญญา

หากอสังหาริมทรัพย์ทั้งหมดไม่สามารถใช้ได้เนื่องจากการสูญเสียหรือเหตุผลอื่น ๆ  
จะมีผลให้สัญญาจะสิ้นสุดลง

ข้อที่ 14. การย้ายออก

1. ผู้เช่าจะต้องส่งคืนที่พักอาศัยดังกล่าว (ทันทีในกรณีที่ถูกยกเลิกสัญญาฉบับนี้ตามที่กำหนดอยู่ในมาตรา 10) ภายในวันที่สัญญาฉบับนี้สิ้นสุดลง (กรณีผู้ให้เช่าไม่ได้แจ้งให้ทราบตามที่กำหนดไว้ในมาตรา 2 วรรค 3 นั้น จะถือเอาวันที่ครบระยะเวลา 6 เดือนเมื่อนับจากวันที่ได้แจ้งเป็นลายลักษณ์อักษรตามที่กำหนดอยู่ในมาตราเดียวกันนี้ วรรค 4)

2. เมื่อมีการวางแผนว่าจะย้ายออกผู้เช่าจะต้องแจ้งผู้ให้เช่าล่วงหน้า

ข้อที่ 15. การบูรณะให้กลับสู่สภาพเดิมเมื่อย้ายออก

1. ผู้เช่าจะต้องทำการบูรณะอสังหาริมทรัพย์ให้กลับสู่สภาพเดิม โดยไม่รวมการสึกหรออันเนื่องมาจากการใช้งานตามปกติและการมีอายุมากขึ้นของอสังหาริมทรัพย์ อย่างไรก็ตามผู้เช่าจะไม่จำเป็นต้องบูรณะความเสียหายสำหรับเหตุผลที่ตนไม่ได้รับผิดชอบ

2. เมื่อออกจากอสังหาริมทรัพย์ ผู้ให้เช่าและผู้เช่าจะต้องหารือเกี่ยวกับรายละเอียดและวิธีการบูรณะอสังหาริมทรัพย์ให้มีสภาพเดิมที่ผู้เช่าจะดำเนินการตามข้อกำหนดของตารางที่ 5 รวมถึงข้อกำหนดพิเศษใด ๆ ที่กำหนดขึ้น ณ เวลาที่ทำสัญญา

ข้อที่ 16. การเข้าอยู่

1. ผู้ให้เช่าสามารถเข้าอาศัยอยู่ในอสังหาริมทรัพย์โดยได้รับความยินยอมจากผู้เช่าล่วงหน้าเมื่อ  
มีความจำเป็นเพื่อการจัดการทรัพย์สินเช่นการบำรุงรักษาโครงสร้าง

2. ผู้เช่าไม่สามารถปฏิเสธการเข้ามาของผู้ให้เช่าเพื่อวัตถุประสงค์ในการจัดการอสังหาริมทรัพย์  
โดยไม่มีเหตุผลที่ดี

3. ผู้ที่จะเช่าพร้อมด้วยผู้ให้เช่าสามารถตรวจสอบอสังหาริมทรัพย์ได้โดยได้รับความยินยอม  
ล่วงหน้าจากผู้เช่า

4. เพื่อป้องกันการลุกลามของเพลิงไหม้หรือในกรณีฉุกเฉินอื่น ๆ ผู้ให้เช่าสามารถเข้ามาในอสังหาริมทรัพย์โดยไม่ต้องได้รับความยินยอมจากผู้เช่าก่อน โดยเมื่อเข้ามาโดยไม่มีผู้เช่าอยู่ด้วย ผู้ให้เช่าจะต้องแจ้งผู้เช่าในภายหลังว่าตนได้เข้ามา

ข้อที่ 17. การค้ำประกันโดยบริษัทผู้รับค้ำประกันค่าเช่าที่พักอาศัย

มาตรา 17 กรณีใช้การค้ำประกันโดยบริษัทผู้รับค้ำประกันค่าเช่าที่พักอาศัย กำหนดให้เนื้อหา  
การค้ำประกันที่บริษัทผู้รับค้ำประกันเสนอมานั้นเป็นไปตามที่กำหนดไว้ต่างหาก ทั้งผู้ให้เช่า  
และผู้เช่าจะต้องดำเนินขั้นตอนที่จำเป็นเพื่อใช้วิธีค้ำประกันดังกล่าวนี้ไปพร้อมกับการทำสัญญา

ข้อที่ 18. การทำสัญญาใหม่

1. เมื่อผู้เช่ามีความประสงค์จะทำสัญญาใหม่ จะต้องเขียนเรื่องการทำสัญญาใหม่  
ดังกล่าวเพิ่มเติมลงไปเป็นลายลักษณ์อักษร เพื่อแจ้งให้ทราบตามที่กำหนดไว้ในมาตรา 2 วรรค 3

2. กรณีที่ทำสัญญาใหม่เรียบร้อยแล้ว จะไม่ใช้ข้อกำหนดในมาตรา 14 ซึ่งในกรณีนี้ หน้าที่การทำให้กลับสู่สภาพเดิมในสัญญาฉบับนี้จะต้องดำเนินการภายในวันที่จะสิ้นสุดการเช่ายืมซึ่งครอบคลุมไปถึงสัญญาใหม่ ส่วนการคืนเงินมัดจำนั้นจะทำ  
ก็ต่อเมื่อมีการคืนห้องแล้ว และให้เป็นไปตามที่กำหนดไว้ในมาตรา 6 วรรค 3

ข้อที่ 19. การอภิปราย

หากมีข้อสงสัยใด ๆ เกี่ยวกับรายการที่ไม่ได้ระบุไว้ในสัญญาหรือเกี่ยวกับการตีความสัญญา  
เกิดขึ้น ผู้ให้เช่าและผู้เช่าจะต้องหารือกันและแก้ไขปัญหาโดยสุจริตใจ  
ตามประมวลกฎหมายแพ่งและระเบียบและธรรมเนียมอื่น ๆ

ข้อที่ 20. ข้อสัญญาพิเศษ

ข้อกำหนดพิเศษของสัญญานอกเหนือจากที่กำหนดไว้จนถึงข้อ 19 มีดังนี้:

|  |
| --- |
| ผู้ให้เช่า: (ตราประทับ)  ผู้เช่า: (ตราประทับ) |

ตารางที่ 1 (เกี่ยวข้องกับข้อ 8 วรรค 3)

|  |
| --- |
| i. การผลิตหรือการเก็บรักษาปืน ดาบ วัตถุระเบิดหรือวัตถุไวไฟที่อันตราย;  ii. การนำหรือติดตั้งตู้เซฟขนาดใหญ่และของหนักอื่น ๆ;  iii. การเทของเหลวที่มีฤทธิ์กัดกร่อนเข้าไปในท่อระบายน้ำ;  iv. การเปิดโทรทัศน์ สเตอริโอ การเล่นเปียโน ฯลฯ เสียงดัง; และ  v. การเลี้ยงสัตว์ที่อาจสร้างความรำคาญให้กับเพื่อนบ้านอย่างชัดเจน เช่น สัตว์ดุร้ายและงูพิษ  vi. การจัดให้อสังหาริมทรัพย์สำหรับการใช้เป็นสำนักงานหรือฐานอื่น ๆ ของกิจกรรมของกลุ่มผู้มีอิทธิพลซึ่งไม่ชอบด้วยกฎหมาย  vii. การทำให้ผู้อยู่อาศัยในบริเวณใกล้เคียงหรือคนเดินผ่านรู้สึกไม่สบายใจจากคำพูด หรือพฤติกรรมหรือการแสดงออกที่หยาบคายหรือรุนแรง  viii. การอนุญาตให้กลุ่มผู้มีอิทธิพลซึ่งไม่ชอบด้วยกฎหมายอยู่อาศัยหรือเข้ามาใน อสังหาริมทรัพย์บ่อยครั้ง |

ตารางที่ 2 (เกี่ยวข้องกับข้อ 8 วรรค 4)

|  |
| --- |
| i. การวางสิ่งของในพื้นที่ส่วนกลาง เช่น บันไดและทางเดิน;  ii. การติดป้ายประกาศ โปสเตอร์และโฆษณาอื่น ๆ ในพื้นที่ส่วนกลาง เช่น บันไดและทางเดิน และ  iii. การเลี้ยงสุนัข แมวและสัตว์อื่น ๆ (ยกเว้น สัตว์อื่นที่ระบุไว้ในตารางที่ 1 รายการ  v) ซึ่งทำให้เกิดความรำคาญต่อเพื่อนบ้าน แต่ไม่รวม นกและปลาสวยงามขนาดเล็ก |

ตารางที่ 3 (เกี่ยวข้องกับข้อ 8 วรรค 5)

|  |
| --- |
| i. การอาศัยอยู่ร่วมกับบุคคลอื่นนอกเหนือจากที่ระบุไว้ใน (5) ข้างต้นยกเว้นเด็กที่เกิดมาในระยะเวลาของสัญญา; และ  ii. การไม่พำนักอยู่ ณ อสังหาริมทรัพย์มากกว่าหนึ่งเดือนติดต่อกัน |

ตารางที่ 4 (เกี่ยวข้องกับข้อ 9 วรรค 5)

|  |
| --- |
| การเปลี่ยนฟิวส์  การเปลี่ยนแหวนรองก๊อกน้ำและปะเก็น  การเปลี่ยนจุกอุดและโซ่ในห้องน้ำและที่อื่น ๆ  การเปลี่ยนหลอดไฟและหลอดฟลูออเรสเซนต์  การซ่อมแซมเล็กน้อยอื่น ๆ |

ตารางที่ 5 (เกี่ยวข้องกับข้อ15)

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **เงื่อนไขการบูรณะให้กลับสู่สภาพเดิม**  ยกเว้นตามที่ระบุไว้ภายใต้ "ข้อกำหนดพิเศษ" ภายใต้ II ด้านล่าง เงื่อนไขการบูรณะอสังหาริมทรัพย์ให้กลับสู่สภาพเดิมจะต้องสอดคล้องกับหลักการทั่วไปในการบูรณะที่อยู่อาศัยให้เช่าไปสู่สภาพเดิม นั่นคือ,  - ผู้เช่าจะต้องชำระเงินสำหรับการสึกหรอที่เกิดจากการกระทำโดยจงใจหรือการประมาทเลินเล่อของผู้เช่า การฝ่าฝืนหน้าที่ในการทำการตรวจสอบสถานะของผู้จัดการที่ดี หรือการใช้งานอื่น ๆ ที่เกินขอบเขตของวิธีการใช้งานตามปกติ อย่างไรก็ตามผู้เช่าจะไม่ต้องชำระเงินสำหรับความเสียหายอันเนื่องมาจากแผ่นดินไหวหรือกรณีอื่น ๆ ของเหตุสุดวิสัย ความเสียหายที่เกิดจากบุคคลที่สามซึ่งไม่เกี่ยวข้องกับผู้เช่า เช่น ผู้อยู่อาศัยชั้นบนหรือความเสียหายที่คล้ายกัน  - ผู้ให้เช่าจะต้องชำระค่าเสื่อมสภาพตามธรรมชาติและการสึกหรอ (การมีอายุมากขึ้น) ของอาคาร สิ่งอำนวยความสะดวก ฯลฯ และการสึกหรอที่เกิดจากการใช้งานตามปกติของผู้เช่า (การสึกหรอตามปกติ)  แม้ว่ารายละเอียดเฉพาะข้างต้นจะต้องเป็นไปตามที่ระบุไว้ในตารางที่ 1 และตารางที่ 2 ตาม “ปัญหาเกี่ยวกับการบูรณะให้กลับสู่สภาพเดิมและแนวทางที่เกี่ยวข้อง (ฉบับที่ 2)” ที่ออกโดยกระทรวงที่ดิน โครงสร้างพื้นฐาน การขนส่ง และการท่องเที่ยว ได้มีการสรุปรายละเอียดดังกล่าวไว้ภายใต้ I ด้านล่าง  **I. เงื่อนไขการบูรณะอสังหาริมทรัพย์ให้กลับสู่สภาพเดิม**  (อย่างไรก็ตามเมื่อบรรลุข้อตกลงดังที่อธิบายไว้ในข้อ II ข้อกำหนดพิเศษด้านล่างเกี่ยวกับรายละเอียดในการฝ่าฝืนมาตรา 90 แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและข้อ 8 ข้อ 8-2 ข้อ 9-2 และข้อ 10 ของกฎหมายสัญญาผู้บริโภค เนื้อหาดังกล่าวจะต้องบังคับใช้)  1. **ความรับผิดชอบในการซ่อมแซมของผู้ให้เช่าและผู้เช่า** | | | |
|  | ความรับผิดชอบของผู้ให้เช่า | ความรับผิดชอบของผู้เช่า |  |
|  | พื้น (เสื่อทาทามิ วัสดุปูพื้น พรม ฯลฯ ) | |  |
|  | 1. การพลิกด้านและปูพื้นเสื่อทาทามิใหม่ (สำหรับใช้โดยผู้เช่ารายต่อไปในกรณีที่ไม่มีความเสียหายใด ๆ )  2. การลงแว็กซ์พื้น  3. รอยบุ๋มและร่องรอยของเฟอร์นิเจอร์บนพื้นและพรม  4. การเปลี่ยนสีของเสื่อทาทามิและการซีดจางของวัสดุปูพื้น (เนื่องจากแสงแดด การรั่วของน้ำฝนอันเนื่องมาจากความบกพร่องด้านโครงสร้างในอาคาร ฯลฯ ) | 1. คราบที่พรมเนื่องจากเครื่องดื่มที่หก ฯลฯ รา (เนื่องจากสาเหตุต่าง ๆ เช่น การดูแลไม่เพียงพอหลังจากหก)  2. รอยสนิมใต้ตู้เย็น (คราบสกปรกหรือความเสียหายอื่น ๆ ที่พื้นเนื่องจากไม่สามารถจัดการสนิมได้)  3. รอยขีดข่วนอันเป็นผลมาจากการเลื่อนเข้าหรือออกหรือการกระทำที่คล้ายกัน  4. การซีดของพื้น (เนื่องจากน้ำฝนเข้ามาในอสังหาริมทรัพย์อันเป็นผลมาจาก ความไม่ใส่ใจของผู้เช่า) |  |
|  | ผนัง เพดาน (ผ้า ฯลฯ ) | |  |
|  | 1. การเข้มขึ้นของพื้นผิวผนังด้านหลังโทรทัศน์ ตู้เย็น ฯลฯ (เรียกว่า รอยไหม้จากไฟฟ้า)  2. ร่องรอยโปสเตอร์และรูปภาพบนผนัง  3. รูในผนัง ฯลฯ เนื่องจากเป๊ก หมุด ฯลฯ (เท่าที่ไม่จำเป็นต้องเปลี่ยนแผ่นข้างใต้)  4. รูสกรูและร่องรอยบนผนังเนื่องจากการติดตั้งเครื่องปรับอากาศ (ทรัพย์สินของ ผู้เช่า)  5. การเปลี่ยนสีของผ้า (เนื่องจากสาเหตุตามธรรมชาติ เช่น แสงแดด) | 1. คราบสกปรกของห้องครัวเนื่องจากความไม่เอาใจใส่ในการทำความสะอาดทุกวันโดย ผู้เช่า (การติดของเขม่าหรือน้ำมันเนื่องจากการทำความสะอาดไม่ดี หลังการใช้)  2. ราหรือคราบที่กระจายเนื่องจากการขาดการดูแลผู้เช่าสำหรับการควบแน่น (การกัดกร่อนของผนัง ฯลฯ เนื่องจากการไม่ได้แจ้งผู้ให้เช่าและการไม่ได้ดูแล การควบแน่นด้วยวิธีการต่าง ๆ เช่น การเช็ดออก)  3. การกัดกร่อนของผนังเนื่องจากน้ำรั่วจากเครื่องทำความเย็นที่ผู้เช่าปล่อยไว้โดยไม่ จัดการ  4. คราบและกลิ่นจากควันบุหรี่ ฯลฯ (การเปลี่ยนสีของผ้าหรือกลิ่นที่คงอยู่เนื่องจากการสูบบุหรี่หรือสาเหตุอื่น ๆ)  5. รูตะปูและรูตะปูสั้นในผนัง ฯลฯ (สิ่งที่เป็นผลมาจากการแขวนสิ่งที่มีน้ำหนักมาก จนต้องเปลี่ยนแผ่นข้างใต้)  6. ร่องรอยของโคมไฟที่ผู้เช่าติดตั้งที่เพดานโดยตรง  7. ความเสียหายโดยเจตนา เช่น รอยขูดขีดเขียน |  |
|  | สิ่งติดตั้งอื่น ๆ ประตูบานเลื่อน เสา ฯลฯ | |  |
|  | 1. การเปลี่ยนฉาก (สำหรับผู้ใช้รายถัดไปในกรณีที่ไม่มีความเสียหายใด ๆ)  2. กระจกเสียหายจากแผ่นดินไหว  3. การแตกของกระจกเสริมลวด (การแตกตามธรรมชาติเนื่องจากโครงสร้างของกระจก) | 1. รอยขีดข่วนที่เสา ฯลฯ และกลิ่นที่เกิดจากสัตว์เลี้ยง (รอยขีดข่วนที่เสา ผ้า ฯลฯ หรือกลิ่นที่คงอยู่นานที่เกิดจากสัตว์เลี้ยง)  2. ความเสียหายโดยเจตนา เช่น รอยขูดขีดเขียน |  |
|  | สิ่งอำนวยความสะดวก ฯลฯ | |  |
|  | 1. การทำความสะอาดบ้านอย่างทั่วถึงโดยบริการระดับมืออาชีพ (เมื่อผู้เช่าทำการทำความสะอาดเป็นประจำ)  2. การทำความสะอาดภายในเครื่องปรับอากาศ (ปลอดจากกลิ่นที่คงอยู่นาน เช่น จากควันบุหรี่)  3. การฆ่าเชื้อ (ห้องครัว ห้องน้ำ)  4. การเปลี่ยนอ่างอาบน้ำ ฝาครอบอ่างอาบน้ำ ฯลฯ (สำหรับการใช้โดยผู้เช่าราย ถัดไปในกรณีที่ไม่มีความเสียหาย ฯลฯ )  5. การเปลี่ยนแม่กุญแจและลูกกุญแจ (ในกรณีที่ไม่มีความเสียหายต่อแม่กุญแจหรือการสูญหายของลูกกุญแจ)  6. อุปกรณ์หรือเครื่องจักรที่เสียหายหรือใช้ไม่ได้ (เนื่องจากอายุการใช้งานของเครื่องจักร) | 1. คราบน้ำมันและเขม่าในที่ตั้งของเตาแก๊ส ช่องระบายอากาศ ฯลฯ (คราบสกปรกอันเป็นผลมาจากความล้มเหลวของผู้เช่าในการทำความสะอาดและดูแลสิ่งอำนวยความสะดวกดังกล่าว)  2. คราบแข็ง รา ฯลฯ ในอ่างอาบน้ำ ห้องน้ำหรืออ่างล้างมือในห้องน้ำ (คราบสกปรกซึ่งเกิดจากความล้มเหลวของผู้เช่าในการทำความสะอาดและดูแลสิ่งอำนวยความสะดวกดังกล่าว)  3. ความเสียหายต่อสิ่งอำนวยความสะดวกเนื่องจากการดูแลในแต่ละวันที่ไม่เหมาะสม  4. การเปลี่ยนแม่กุญแจและลูกกุญแจเนื่องจากความเสียหายของแม่กุญแจหรือการสูญ หายของลูกกุญแจ  5. วัชพืชในสวนของบ้านเดี่ยว |  |
|  |  | |  |

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **2. ยูนิตในความรับผิดชอบของผู้เช่า** | | | | | | |
|  | รายการ | | ยูนิตในความรับผิดชอบของผู้เช่า | | การพิจารณาเวลาที่ผ่านไป ฯลฯ |  |
|  | พื้น | การซ่อมแซมส่วนที่ได้รับความเสียหาย | เสื่อทาทามิ | ในหลักการต่อเสื่อ  หากเสื่อหลายผืนได้รับความเสียหาย จำนวนเสื่อที่เสียหาย (พิจารณาการพลิกหรือเปลี่ยนพื้นผิวใหม่ตามขอบเขตของความเสียหาย) | (พื้นผิวเสื่อทาทามิ)  ไม่มีการพิจารณาเวลาที่ผ่านไป |  |
|  | พรม พื้นกระเบื้องยาง | หากเกิดความเสียหายในหลาย ๆ จุดทั้งห้อง | (พื้นเสื่อทาทามิ พรม พื้นกระเบื้องยาง)  ส่วนแบ่งค่าใช้จ่ายที่คำนวณจากมูลค่าคงเหลือ 1 เยน หลังจาก 6 ปี |  |
|  | วัสดุปูพื้น | ในหลักการต่อตารางเมตร  หากเกิดความเสียหายในหลาย ๆ จุดทั้งห้อง | (วัสดุปูพื้น)  ไม่มีการพิจารณาเวลาที่ผ่านไปในการซ่อมแซม  (เมื่อเปลี่ยนวัสดุปูพื้นเนื่องจากความเสียหายทั้งหมด ส่วนแบ่งของค่าใช้จ่ายที่คำนวณจะอิงมูลค่าคงเหลือ 1 เยนหลังจากอายุการใช้งานของอาคาร) |  |
|  | ผนัง เพดาน (ผ้า) | การซ่อมแซมส่วนที่ได้รับความ เสียหาย | ผนัง (ผ้า) | แม้ว่าต่อตารางเมตรจะเป็นสิ่งที่เหมาะสม แต่เมื่อหลีกเลี่ยง ไม่ได้ผู้เช่าจะต้องจ่ายค่าเปลี่ยนพื้นผิวทั้งหมดของผนัง รวมถึงส่วนที่ได้รับความเสียหายโดยผู้เช่า | (ผนัง [ผ้า])  ส่วนแบ่งค่าใช้จ่ายที่คำนวณจากมูลค่าคงเหลือ 1 เยน หลังจาก 6 ปี |  |
|  | คราบและกลิ่นเนื่องจากควันบุหรี่ ฯลฯ | พิจารณาว่าเหมาะสมสำหรับผู้เช่าในการชำระค่าทำความสะอาดหรือเปลี่ยนทั้งห้องเฉพาะในกรณีที่ผ้าในห้องทั้งห้องเป็นคราบหรือมีกลิ่นที่คงอยู่นานเนื่องจากการสูบบุหรี่หรือสาเหตุอื่น ๆ |  |
|  | สิ่งติดตั้ง เสา | การซ่อมแซมส่วนที่ได้ รับความเสียหาย | ประตูบานเลื่อน | ต่อประตู | (ประตูบานเลื่อนกระดาษโชจิ)  ไม่มีการพิจารณาเวลาที่ผ่านไป |  |
|  | เสา | ต่อเสา | (ประตูบานเลื่อน อุปกรณ์ติดตั้งโชจิ เสา)  ไม่มีการพิจารณาเวลาที่ผ่านไป |  |
|  | สิ่งอำนวยความสะดวก ฯลฯ | การซ่อมแซมสิ่งอำนวย ความสะดวก | อุปกรณ์และเครื่องจักร | ค่าใช้จ่ายของส่วนที่ซ่อมหรือการเปลี่ยน | (อุปกรณ์และเครื่องจักร)  ส่วนแบ่งของค่าใช้จ่ายที่คำนวณโดยการประมาณเป็น เส้นตรง (หรือเส้นโค้ง) ด้วยมูลค่าคงเหลือ 1 เยนเมื่อสิ้นสุดอายุการใช้งาน |  |
|  | การคืนกุญแจ | แม่กุญแจและลูกกุญแจ | ส่วนที่ซ่อม  หากลูกกุญแจสูญหาย ให้รวมการเปลี่ยนไส้กุญแจ | ไม่มีการพิจารณาเวลาที่ผ่านไปในกรณีที่กุญแจหาย ผู้เช่าจะชำระค่าเปลี่ยนกุญแจ |  |
|  | การทำความสะอาดตามปกติ\* | การทำความสะอาด  \* เฉพาะในกรณีที่ละเลยการทำความสะอาดตามปกติและทำความสะอาดเมื่อย้ายออก | ต่อส่วนหรือสำหรับที่พักอาศัยทั้งหมด | ไม่มีการพิจารณาเวลาที่ผ่านไป ผู้เช่าจะชำระค่าทำความสะอาดสำหรับส่วนที่เกี่ยวข้องหรือที่อยู่อาศัยทั้งหมดซึ่งไม่สามารถทำการทำความสะอาดตามปกติได้ |  |
| ส่วนแบ่งค่าใช้จ่ายที่ชำระโดยผู้เช่าและเวลาที่ผ่านไปสำหรับสิ่งอำนวยความสะดวก ฯลฯ (ในกรณีค่าเสื่อมราคาโดยวิธีเส้นตรงตามอายุการใช้งานหกและแปดปี)  ส่วนแบ่งของค่าใช้จ่ายที่ชำระโดยผู้เช่า (เมื่อรับผิดชอบในการบูรณะให้กลับสู่สภาพเดิม) | | | | | | |

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **3. ยูนิตโดยประมาณสำหรับการบูรณะไปสู่สภาพเดิม** | | | | | | |
|  | (กรอกส่วน ยูนิต และราคายูนิต [ในหน่วยเยน] สำหรับอสังหาริมทรัพย์) | | | | |  |
|  | ส่วนที่เกี่ยวข้อง | | | ยูนิต | ราคายูนิต (ในหน่วยเยน) |  |
|  | พื้น | |  |  |  |  |
|  | เพดาน, ผนัง | |  |  |  |  |
|  | สิ่งติดตรึง, เสา | |  |  |  |  |
|  | สิ่งอำนวยความสะดวก ฯลฯ | ส่วนกลาง |  |  |  |  |
|  | ทางเข้า, ห้องโถง |  |  |  |  |
|  | ห้องครัว |  |  |  |  |
|  | ห้องน้ำ, อ่างล้างหน้า, ห้องสุขา |  |  |  |  |
|  | อื่น ๆ | |  |  |  |  |
|  |  | หมายเหตุ:  ราคายูนิตที่แสดงไว้ข้างต้นเป็นค่าประมาณคร่าว ๆ ที่มุ่งหมายเพื่อให้เกิดความเข้าใจร่วมกันของค่าใช้จ่ายโดยประมาณระหว่างผู้เช่าและผู้ให้เช่า ณ เวลา ที่ครอบครอง  ฉะนั้น ณ เวลาที่ย้ายออก จะต้องมีการก่อสร้างเพื่อบูรณะอสังหาริมทรัพย์ให้กลับสู่สภาพเดิมในราคาก่อสร้างที่ผู้เช่าและผู้ให้เช่าหารือกันไว้โดยพิจารณา เรื่องต่าง ๆ เช่น ความผันผวนของราคาและสต็อกของวัสดุ ขอบเขตความเสียหาย และวิธีการก่อสร้างที่ใช้ | | | |  |
|  | **II. ข้อกำหนดพิเศษ**  หลักการทั่วไปเกี่ยวกับค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการบูรณะอสังหาริมทรัพย์ให้กลับสู่สภาพเดิมได้ให้ไว้ข้างต้น อย่างไรก็ตามในฐานะเป็นข้อยกเว้นข้างต้น ผู้เช่าตกลงที่จะชำระค่าใช้จ่ายที่ระบุไว้ด้านล่าง (ตราบใดที่การชำระเงินดังกล่าวจะไม่ฝ่าฝืนมาตรา 90 แห่งประมวลกฎหมายแพ่งหรือมาตรา 8 ข้อ 8-2 ข้อ 9-2 และข้อ 10 ของกฎหมายสัญญาสำหรับผู้บริโภค)  (ในวงเล็บด้านล่างระบุเหตุผลว่าเหตุใดผู้เช่าจะชำระค่าใช้จ่ายที่ตามปกติผู้ให้เช่าควรเป็นผู้ชำระเป็นกรณีพิเศษ)  ผู้ให้เช่า : (ตราประทับ)  ผู้เช่า: (ตราประทับ)  　・ | | | | |  |

สำหรับการลงนามและประทับตราด้านล่าง

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| หนังสือสัญญาฉบับนี้ทำขึ้นเป็น 2 ฉบับ ฝ่ายผู้ให้เช่า (ฝ่าย A) และฝ่ายผู้เช่า (ฝ่าย B)  ต่างลงลายมือชื่อพร้อมประทับตราเป็นสำคัญไว้เป็นหลักฐาน ทั้ง 2 ฝ่ายต่างยึดถือไว้ฝ่ายละหนึ่งฉบับ  เพื่อไว้เป็นหลักฐานการทำสัญญาเช่าที่พักดังกล่าวนี้ตามที่ระบุไว้ข้างต้น | | | | | | | |
|  | วันที่: วัน  เดือน   ปี | | | | | | |
| ผู้ให้เช่า (ฝ่าย “A”) | | ที่อยู่:  ชื่อ:  โทร: | รหัสไปรษณีย์: | |  | | ตราประทับ |
| ผู้เช่า (ฝ่าย “B”) | | ที่อยู่:  ชื่อ:  โทร: | รหัสไปรษณีย์: | |  | | ตราประทับ |
| อสังหาริมทรัพย์ | | ใบอนุญาตเลขที่ [ ] | ผู้ว่าราชการ/รัฐมนตรีกระทรวงที่ดิน โครงสร้าง พื้นฐาน การขนส่ง และการท่องเที่ยว( ) | | |  | เลขที่ |
| นายหน้า | |  |  | |  | |  |
| ตัวแทน | | ที่อยู่ |  | |  | |  |
|  | |  |  | |  | |  |
|  | | ชื่อ |  | |  | |  |
|  | |  |  | |  | |  |
|  | | ผู้แทน |  | |  | | ตราประทับ |
|  | |  |  | |  | |  |
|  | | นายหน้าอสังหาริมทรัพย์ ที่ขึ้นทะเบียน |  | เลขทะเบียน [ ] | | | เลขที่ |
|  | |  |  | | ชื่อ | | ตราประทับ |
|  | |  |  | |  | |  |