**(5) 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: ) | |

(2) ระยะเวลาของสัญญา

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

**(3) ค่าเช่าและค่าธรรมเนียมอื่น ๆ**

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| ค่าเช่า/ค่าธรรมเนียมบริการส่วนกลาง | | | วันครบกำหนด | วิธีการชำระ | | |
| ค่าเช่า | เยน | | วันที่ \_\_\_ ของทุกเดือนสำหรับ ค่าเช่าของเดือนปัจจุบัน/เดือน ถัดไป | การโอนผ่าน ธนาคาร การหักบัญชี อัตโนมัติหรือชำระเอง | 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) ผู้รับประกันร่วมและขอบเขตการรับประกัน**

|  |  |
| --- | --- |
| ผู้รับประกันร่วม | ที่อยู่: รหัสไปรษณีย์:  ชื่อ: โทร: |
| ขอบเขต |  |

**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. ผู้ให้เช่าต้องแจ้งผู้เช่าให้รับทราบเป็นลายลักษณ์อักษรถึงการสิ้นสุดสัญญาเช่าอัน  
เนื่องมาจากครบกำหนดระยะเวลา ภายในระยะเวลาตั้งแต่ 1 ปี จนถึง 6 เดือน  
ก่อนครบกำหนดระยะเวลาตามที่กำหนดไว้ในวรรค 1

3. หากผู้ให้เช่าไม่ได้แจ้งผู้เช่าให้ทราบตามที่กำหนดไว้ในข้อก่อนหน้า จะไม่สามารถยืนกรานความประสงค์เรื่องการสิ้นสุดสัญญาเช่าได้ และผู้เช่าก็สามารถเช่าที่พักอาศัยดังกล่าวต่อไปอีกได้แม้จะครบกำหนดระยะเวลาตามที่กำหนดไว้ในข้อก่อนหน้าแล้วก็ต

าม ทั้งนี้

หากผู้เช่าแจ้งการสิ้นสุดสัญญาเช่าอันเนื่องมาจากครบกำหนดระยะเวลาหลังจากที่เกินระยะเวลาการแจ้งไปแล้วนั้น สัญญาเช่าก็จะสิ้นสุดลงในวันที่ครบระยะเวลา 6 เดือนเมื่อนับจากวันที่ได้แจ้ง

**ข้อที่ 3. วัตถุประสงค์ในการใช้**

ผู้เช่าจะต้องใช้อสังหาริมทรัพย์เป็นที่พักอาศัยเท่านั้น

**ข้อที่ 4. ค่าเช่า**

1. ผู้เช่าจะต้องชำระค่าเช่าแก่ผู้ให้เช่าตามข้อ (3) ข้างต้น

2. ค่าเช่าสำหรับระยะเวลาน้อยกว่าหนึ่งเดือนนั้นคิดตามสัดส่วนบนพื้นฐานของหนึ่ง  
เดือนที่มี 30 วัน

3. ผู้ให้เช่าและผู้เช่าสามารถแก้ไขค่าเช่าได้ตามข้อตกลงร่วมกันหากจำนวนค่าเช่าไม่  
สมเหตุสมผลเนื่องจากปัจจัยดังต่อไปนี้

i. ค่าเช่าไม่สมเหตุสมผลเนื่องจากการเพิ่ม / การลดภาษีและค่าธรรมเนียมอื่น ๆ /  
ในที่ดินหรืออาคาร;

ii. การเพิ่ม / การลดลงของราคาที่ดินหรืออาคารหรือความผันผวนอื่น ๆ ทางสภาพเศรษฐกิจ; 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. ค่าบริการส่วนกลางสำหรับระยะเวลาน้อยกว่าหนึ่งเดือนคิดตามสัดส่วนของหนึ่ง  
เดือนเป็น 30 วัน

4. ผู้ให้เช่าและผู้เช่าสามารถแก้ไขค่าบริการส่วนกลางได้โดยการตกลงร่วมกันหาก  
จำนวนเงินไม่สมเหตุสมผลเนื่องจากการเพิ่ม/การลดของค่าบำรุงรักษาและการบริหารจัดการ

**ข้อที่ 6. เงินประกัน**

1. ผู้เช่าจะต้องชำระเงินประกันที่ระบุไว้ในข้อ (3) ข้างต้นแก่ผู้ให้เช่าเพื่อให้ครอบคลุมความรับผิดใด ๆ ที่เกิดขึ้นจากสัญญา

2. ผู้ให้เช่าสามารถใช้เงินประกันเพื่อจ่ายหนี้สินที่ค้างชำระใด ๆ ของผู้เช่าที่เกิดขึ้นภายใต้สัญญาฉบับนี้ ผู้เช่าไม่สามารถเรียกร้องให้ใช้เงินประกันเพื่อชดเชยหนี้สินดังกล่าวใด ๆ ก่อนที่จะย้ายออก

3. ผู้ให้เช่าจะต้องคืนเงินประกันทั้งหมดทันทีเมื่อผู้เช่าออกจากอสังหาริมทรัพย์   
อย่างไรก็ตามหากมีค่าเช่าที่ค้างชำระหรือค่าซ่อมแซมที่เกิดขึ้นในการทำให้อสังหาริมทรัพย์กลับสู่ตามสภาพเดิมตามที่ระบุไว้ในข้อ 15 หรือหากมีการผิดนัดชำระหนี้สินอื่น ๆ ภายใต้สัญญาฉบับนี้ ผู้ให้เช่าสามารถชำระหนี้สินจำนวนดัง  
กล่าวได้โดยหักจากเงินประกันได้

4. ในกรณีข้างต้น ผู้ให้เช่าจะต้องแสดงรายละเอียดจำนวนหนี้สินที่หักออกจากเงินประกัน

**ข้อที่ 7. การไม่รับกลุ่มผู้มีอิทธิพลซึ่งไม่ชอบด้วยกฎหมาย**

1. ผู้ให้เช่าและผู้เช่าขอปฏิญาณต่อกันและกันในสิ่งต่อไปนี้

i. ผู้ให้เช่าและผู้เช่าขอปฏิญาณในสิ่งต่อไปนี้ต่อกันและกันว่าตนไม่เกี่ยวข้องกับ  
องค์กรอาชญากรรม 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. ผู้เช่าไม่สามารถโอนสิทธิการเช่าหรือเช่าช่วงอสังหาริมทรัพย์ทั้งหมดหรือบางส่วน  
ให้แก่กลุ่มผู้มีอิทธิพลซึ่งไม่ชอบด้วยกฎหมายโดยไม่คำนึงว่าผู้ให้เช่าจะยินยอมหรือไม่

**ข้อที่ 8. การกระทำที่เป็นข้อห้ามหรือที่จำกัด**

1. ผู้เช่าจะไม่โอนสิทธิ์การเช่าหรือเช่าช่วงอสังหาริมทรัพย์ทั้งหมดหรือบางส่วนโดย  
ไม่ได้รับความยินยอมเป็นลายลักษณ์อักษรของผู้ให้เช่า

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. ผู้เช่าอาจดำเนินการซ่อมแซมที่ครอบคลุมโดยการบอกกล่าวดังที่อธิบายไว้ในวรรคก่อนหน้านี้หากผู้ให้เช่าไม่สามารถทำการซ่อมแซมดังกล่าวได้โดยไม่มีเหตุผลที่ดีแม้ว่าจะมีข้อเท็จจริงที่ว่าความจำเป็นในการซ่อมแซมดังกล่าวได้รับการยอมรับก็ตาม 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

2. หากผู้เช่าไม่ปฏิบัติตามกฎข้อใดต่อไปนี้ ผู้ให้เช่ากดดันผู้เช่าให้ปฏิบัติตามความ  
รับผิดชอบของตนภายในระยะเวลาที่เหมาะสมและผู้เช่าไม่สามารถทำได้ภายใน  
ระยะเวลาดังกล่าว 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. ผู้เช่าสามารถยกเลิกสัญญาได้หากส่วนหนึ่งของอสังหาริมทรัพย์ไม่สามารถใช้ได้เนื่องจากการสูญเสียหรือเหตุผลอื่น 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. ผู้ให้เช่าสามารถเข้าอาศัยอยู่ในอสังหาริมทรัพย์โดยได้รับความยินยอมจากผู้เช่า  
ล่วงหน้าเมื่อมีความจำเป็นเพื่อการจัดการทรัพย์สินเช่นการบำรุงรักษาโครงสร้าง

2. ผู้เช่าไม่สามารถปฏิเสธการเข้ามาของผู้ให้เช่าเพื่อวัตถุประสงค์ในการจัดการ  
อสังหาริมทรัพย์โดยไม่มีเหตุผลที่ดี

3. ผู้ที่จะเช่าพร้อมด้วยผู้ให้เช่าสามารถตรวจสอบอสังหาริมทรัพย์ได้โดยได้รับความ  
ยินยอมล่วงหน้าจากผู้เช่า

4. เพื่อป้องกันการลุกลามของเพลิงไหม้หรือในกรณีฉุกเฉินอื่น ๆ ผู้ให้เช่าสามารถเข้ามาในอสังหาริมทรัพย์โดยไม่ต้องได้รับความยินยอมจากผู้เช่าก่อน โดยเมื่อเข้ามาโดยไม่มีผู้เช่าอยู่ด้วย ผู้ให้เช่าจะต้องแจ้งผู้เช่าในภายหลังว่าตนได้เข้ามา

**ข้อที่ 17. ผู้รับประกันร่วม**

1. ผู้รับประกันร่วม (ต่อไปนี้เรียกว่า “ผู้รับประกัน”) จะต้องรับผิดชอบหนี้สินใด ๆ ของผู้เช่าที่เกิดขึ้นภายใต้สัญญาฉบับนี้ร่วมกับผู้เช่า และจะมีการบังคับใช้ในในลักษณะเดียวกันเมื่อมีการต่อสัญญา

2. หนี้สินที่ผู้รับประกันรับผิดชอบในวรรคก่อนหน้านี้จะต้องไม่เกินขอบเขตของ  
จำนวนที่ระบุไว้ภายใต้ข้อ (6) ข้างต้นและในส่วนสำหรับการลงนามและประทับตรา  
ของสัญญา

3. ในกรณีที่มีการเสียชีวิตของผู้เช่าหรือผู้รับประกัน เงินต้นของหนี้สินที่ผู้รับประกันรับผิดชอบจะต้องคงที่

4. ผู้ให้เช่าจะต้องให้ข้อมูลแก่ผู้รับประกันโดยไม่ล่าช้าในเรื่องต่าง ๆ เช่น จำนวนหนี้สินทั้งหมดของผู้เช่า รวมทั้ง สถานะการชำระค่าเช่า ค่าธรรมเนียมการบริการส่วนกลาง เป็นต้น จำนวนเงินที่ค้างชำระและจำนวนค่าชดเชยสำหรับค่าเสียหายเมื่อผู้รับประกันร้องขอ

**ข้อที่ 18. การทำสัญญาใหม่**

1. เมื่อผู้เช่ามีความประสงค์จะทำสัญญาใหม่ จะต้องเขียนเรื่องการทำสัญญาใหม่ดังกล่าวเพิ่มเติมลงไปเป็นลายลักษณ์อักษร เพื่อแจ้งให้ทราบตามที่กำหนดไว้ในมาตรา 2 วรรค 3

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

**ข้อที่ 19. การอภิปราย**

หากมีข้อสงสัยใด ๆ เกี่ยวกับรายการที่ไม่ได้ระบุไว้ในสัญญาหรือเกี่ยวกับการตีความ  
สัญญาเกิดขึ้น ผู้ให้เช่าและผู้เช่าจะต้องหารือกันและแก้ไขปัญหาโดยสุจริตใจ

ตามประมวลกฎหมายแพ่งและระเบียบและธรรมเนียมอื่น ๆ

ข้อที่ 20. ข้อสัญญาพิเศษ

ข้อกำหนดพิเศษของสัญญานอกเหนือจากที่กำหนดไว้จนถึงข้อ 19 มีดังนี้:

(ตราประทับ)

(ตราประทับ)

ผู้ให้เช่า:

ผู้เช่า:

**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. การทำให้ผู้อยู่อาศัยในบริเวณใกล้เคียงหรือคนเดินผ่านรู้สึกไม่สบายใจจาก  
คำพูดหรือพฤติกรรมหรือการแสดงออกที่หยาบคายหรือรุนแรง

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) | การซ่อมแซมส่วนที่ได้รับความเสียหาย | ผนัง (ผ้า) | แม้ว่าต่อตารางเมตรจะเป็นสิ่งที่เหมาะสม แต่เมื่อหลีกเลี่ยงไม่ได้ผู้เช่าจะต้องจ่ายค่าเปลี่ยนพื้นผิวทั้งหมดของผนัง 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 | การซ่อมแซมสิ่ง อำนวยความสะดวก | อุปกรณ์และเครื่องจักร | ค่าใช้จ่ายของส่วนที่ซ่อมหรือการเปลี่ยน | (อุปกรณ์และเครื่องจักร)  ส่วนแบ่งของค่าใช้จ่ายที่คำนวณโดยการประมาณเป็น เส้นตรง (หรือเส้นโค้ง) ด้วยมูลค่าคงเหลือ 1 เยนเมื่อสิ้นสุดอายุการใช้งาน |  |
|  | การคืนกุญแจ | แม่กุญแจและลูกกุญแจ | ส่วนที่ซ่อม  หากลูกกุญแจสูญหาย ให้รวมการเปลี่ยนไส้กุญแจ | ไม่มีการพิจารณาเวลาที่ผ่านไปในกรณีที่กุญแจหาย ผู้เช่าจะชำระค่าเปลี่ยนกุญแจ |  |
|  | การทำความ สะอาดตามปกติ\* | 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 ผู้เช่าตกลงที่จะชำระ ค่าใช้จ่ายที่ระบุไว้ด้านล่าง (ตราบใดที่การชำระเงินดังกล่าวจะไม่ฝ่าฝืนมาตรา 90 แห่งประมวลกฎหมายแพ่งหรือมาตรา 8 ข้อ 8-2 ข้อ 9-2 และข้อ 10 ของกฎหมายสัญญาสำหรับผู้บริโภค)  (ในวงเล็บด้านล่างระบุเหตุผลว่าเหตุใดผู้เช่าจะชำระค่าใช้จ่ายที่ตามปกติผู้ให้เช่าควรเป็นผู้ชำระเป็นกรณีพิเศษ) | | | | |  |
|  |  | | | | |  |
|  | (ตราประทับ) (ตราประทับ)  ผู้ให้เช่า :  ผู้เช่า:  　・ | | | | |  |

**สำหรับการลงนามและประทับตราด้านล่าง**

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| เพื่อเป็นพยานหลักฐานแห่งการนี้ ผู้ให้เช่า(ฝ่าย “A”)และผู้เช่า(ฝ่าย “B”)ต่อไปนี้ได้ลงนามและประทับตราของตนบนสัญญาที่ทำขึ้นสามฉบับ และผู้เช่าตลอดจนผู้ให้เช่าได้ลงนามและประทับตราของตนลงบนสัญญาผู้รับประกันในความรับผิดข้างต้นของผู้เช่าที่ทำขึ้นสามฉบับ โดยผู้ทำสัญญาแต่ละฝ่ายเก็บสำเนาที่ประทับตราไว้ฝ่ายละหนึ่งฉบับ | | | | | | | |
|  | วันที่: วัน เดือน ปี | | | | | | |
| ผู้ให้เช่า (ฝ่าย “A”) | | ที่อยู่:  ชื่อ:  โทร: | รหัสไปรษณีย์: | |  | | ตราประทับ |
| ผู้เช่า (ฝ่าย “B”) | | ที่อยู่:  ชื่อ:  โทร: | รหัสไปรษณีย์: | |  | | ตราประทับ |
| ผู้รับประกัน | | ที่อยู่:  ชื่อ:  โทร:  จำนวนสูงสุด: | รหัสไปรษณีย์: | |  | | ตราประทับ |
| อสังหาริมทรัพย์ | | ใบอนุญาตเลขที่ [ ] | ผู้ว่าราชการ/รัฐมนตรีกระทรวงที่ดิน โครงสร้าง พื้นฐาน การขนส่ง และการท่องเที่ยว( ) | | |  | เลขที่ |
| นายหน้า | |  |  | |  | |  |
| ตัวแทน | | ที่อยู่ |  | |  | |  |
|  | |  |  | |  | |  |
|  | | ชื่อ |  | |  | |  |
|  | |  |  | |  | |  |
|  | | ผู้แทน |  | |  | | ตราประทับ |
|  | |  |  | |  | |  |
|  | | นายหน้าอสังหาริมทรัพย์ ที่ขึ้นทะเบียน |  | เลขทะเบียน [ ] | | | เลขที่ |
|  | |  |  | | ชื่อ | | ตราประทับ |
|  | |  |  | |  | |  |