

## 月極駐車場賃貸借契約約款

本月極駐車場賃貸借契約約款（以下：「本賃貸借契約約款」という。）は、賃貸人：ジェイアール東海静岡開発株式会社（以下：「甲」という。）と賃借人（以下：「乙」という。）との間で締結される、本駐車場（以下に定義する）に関する賃貸借契約（以下：本契約）に適用される。

本契約において、「本駐車場」とは、本契約の申込にあたり、乙から甲若しくは甲が指定する管理会社に提出する「月極駐車場使用申込書」（以下：「使用申込書」という。）に記載された駐車場をいう。

（目的）

第1条 甲は、乙に対し、本駐車場を使用申込書に記載の車両用の駐車場の目的で、本賃貸借契約約款並びに使用申込書に定める条件で賃貸し、乙はこれ賃借する。

（確認事項）

第2条 甲と乙とは、鉄道運行の安全確保のために、東海旅客鉄道株式会社（以下：「J R東海」という。）の承認及び指導監督を受けること、甲が管理者としての立場から乙に対し指導を行う必要があること及び乙はこれを遵守すべきことを相互に確認する。

（誓約事項）

第3条 乙は、甲に対し、本契約締結時または将来にわたって、乙または乙の代表者、責任者若しくは実質的に経営権を有する者（以下併せて「乙ら」という。）が、暴力団、暴力団員、暴力団員でなくなった日から5年を経過しない者、暴力団準構成員、暴力団関係企業、総会屋等、社会運動等標榜ゴロまたは特殊知能暴力集団その他の反社会的勢力（以下「暴力団等」という。）ではなく、以下の各号に掲げる暴力団等との関係をいづれも有しないことを誓約する。

- 暴力団等が経営を支配しているまたは経営に実質的に関与していると認められる関係
  - 自己、自社若しくは第三者の不正の利益を図り、または第三者に損害を与えるなど、暴力団等を利用してると認められる関係
  - 暴力団等に対して資金等を提供し、または便宜を供与するなどの関与をしていると認められる関係
  - 暴力団等との社会的に非難されるべき関係
- 2 前項による誓約が、本契約における重要な要素であることを相互に確認する。

（駐車位置）

第4条 乙が使用できる駐車場の駐車位置は、使用申込書に記載された駐車場及び駐車位置とする。

（契約期間）

第5条 本契約の期間は、使用申込書に記載された利用開始日が毎月1日の場合は記載の日から当月末まで、毎月16日の場合は記載の日から翌月末までとする。ただし、甲・乙いずれからも意思表示がない場合は、当該期間満了の日の翌日から同一条件をもって、1ヶ月更新するものとする。以後、この例によるものとする。

（賃料）

- 第6条 毎月の賃料は、使用申込書に記載された金額とする。
- なお、賃料の発生日は、第5条の契約期間の初日とし、利用開始日が毎月16日の場合には、利用開始日から月末までの日数分を計算し、初月の賃料とする。
- 初月の賃料及び敷金など初期費用については、甲の指定する日までに甲の指定する口座に振り込むものとし、その手数料は乙の負担とする。
  - 賃料は前払いとし、毎月1日から末日までの月計算とする。
  - 賃料の支払方法は口座振替による支払い、若しくは振込による支払いのいずれかとする。
  - 口座振替による支払いの場合は、甲の契約した収納事務代行会社が、乙の指定口座から当該賃料の口座振替事務を行うものとし、毎月各27日（金融機関が休日の場合は、翌営業日）に、当該月の翌月分の賃料を引き落とすものとする。
  - 振込による支払いの場合は、各月末（金融機関が休日の場合は、直前の営業日）までに翌月分を甲の指定する口座に当該賃料を振り込むこととする。

振込先 静岡銀行 駅南支店（普通） 口座番号 0281526 口座名 ジェイアールトウカイサイズオカカイハツ（カ
--

- 乙が甲に対し、賃料を振り込む場合の振込手数料は乙の負担とする。

（遅延損害金）

第7条 乙は、本契約による金銭債務の支払を遅延した場合、遅延日数に応じ、年14.6％（年365日の日割り計算）の割合による遅延損害金を甲に支払うものとする。この場合、1円未満は切り捨てるものとする。なお、乙が甲に対し、遅延損害金を振り込む場合の振込手数料は乙の負担とする。

（敷金）

- 第8条 乙は、敷金として、契約時に賃料月額の2ヶ月分（使用申込書に記載の金額）を甲に預託するものとする。
- 敷金は、本契約の終了または解除後乙が本駐車場の明け渡しを完了した後、翌月末をもって甲から乙に返還する。
  - 前項において賃料に不足がある場合は、敷金から充当するものとする。この場合は残余の敷金を乙に返還する。
  - 敷金には利息をつけない。

（搬入禁止）

第9条 乙は、駐車位置及びその付近に爆発・発火または引火しやすい物若しくは悪臭を発するもの及び他に迷惑を及ぼすおそれのあるものを搬入してはならない。

（転貸等禁止）

第10条 乙は名義のいかんにかかわらず、本契約に基づく権利の全部または一部を第三者に転貸し、譲渡または担保の用に供してはならない。

（甲の免責事項）

第11条 甲は、駐車場において、乙の車両またはその一部が盗難等にあった場合及び車両またはその一部が地震・火事・風水害等の偶発事項その他甲の責に帰することのできない事由により損傷した場合並びに駐車する車両内に留置した物件等の盗難その他については、賠償の責を負わないものとする。

2 J R東海が管理する高架橋等に係る鉄粉・汚泥・雨漏り・落下物・鳥の糞等で、乙の被った損害に対して、甲またはJ R東海はその責を負わないものとする。

（乙の損害賠償等）

第12条 乙は、乙の関係者（運転者・同乗者を含む。）の故意または過失により駐車場の設備若しくは駐車中の他の車両に損害を与えたときは、乙の責任において補修または賠償をしなければならない。

- 前項のうち、駐車場の設備に係る補修工事等については、乙の負担で甲が施工する。

（乙の協力）

第13条 乙は、甲またはJ R東海から、保安・衛生・防災・防犯・救援または工事等の必要により車両の移動等の要請があった場合は、これを拒むことができない。

（第三者への損害賠償）

第14条 乙または乙の関係者が、甲または他の賃借人及び第三者の身体、財産等に損害を与えた場合には、乙は甲に対し直ちにその旨を通知しなければならない。

- 前項の場合、乙は直ちに自らの責任と負担において解決するものとし、これによって生じた一切の損害を賠償しなければならない。
- 乙の責に帰すべき事由によりJ R東海に対し損害を及ぼしたときも前項と同様とし、仮にJ R東海が損害の賠償を余儀なくされたときは、乙はJ R東海または甲からの求償に対し異議なく応じるものとする。

（消費税）

第15条 乙は、賃料及びその他の費用について消費税相当額を加算して甲に支払うものとする。

（J R東海等の要求に基づく報告義務）

第16条 乙は、甲がJ R東海に対して、本契約に関して知り得た乙の情報（個人情報含む）を報告する義務が生じた場合は、甲がこの報告を行うことについて、乙は予め承諾するものとする。

（善管注意義務）

- 第7条 乙は、賃貸借物件を共用部分とともに、常に善良な管理者の注意義務をもって管理、使用しなければならない。
- 賃貸借物件がJ R東海の鉄道高架下にあることに鑑み、乙はJ R東海の鉄道運転保安の確保に努めなければならない、特に火災の発生や爆発等について特別な注意義務をもって防止しなければならない。
- 乙は賃貸借物件の管理として、ゴミ等の処理を定期的に行い、環境美化に努めなければならない。

（秘密保持）

第18条 甲及び乙は、本契約の履行にあたり、相互に下記の理由を除き本件業務を遂行するにあたって知り得た秘密（以下「本件秘密情報」という。）を秘密として取扱い、事前の書面による承諾なく第三者に開示・漏洩しない。

- 甲及び乙から、開示されるまでに既に公知であったもの。
- 甲及び乙から、開示を受けたときに既に自己が所有していたもの。
- 甲及び乙から、開示を受けた後に自己の責によらない事由により公知となったもの。
- 甲及び乙から、開示を受けた後に第三者から秘密保持義務を負うことなく適法に本件秘密情報を取得したもの。
- 甲及び乙から、開示の前後を問わず独自に開発したことを証明し得るもの。
- 甲及び乙が、法令により本件秘密情報を開示する義務を負うとき、または法律上権限ある官公署により当該情報の命令により開示を要求されたもの。
- 第16条により、J R東海に報告する義務が生じた場合。

（解約）

第19条 甲または乙が、契約期間内に本契約を解約しようとする場合は、1ヶ月前までに相手方に書面をもって申し出るものとする。この場合、当該申し出た日の属する月の翌月末日をもって本契約の解約日とする。

（契約の解除）

第20条 乙に、次の各号に該当する事由が生じた場合は、甲は乙に対して通知を発して本契約を解除することができる。

- 賃料の支払いを滞納したとき。
- 銀行取引停止処分を受け、または破産、特別清算、民事再生手続、会社更生等の申し立てがあったとき、その他乙の財産的な信用が失墜したと甲が認めたとき。
- 差押、仮差押、仮処分、強制執行、滞納処分を受け、または競売の申立てがあったとき。
- 甲の名誉、信用、信頼を損ない、または他の賃借人に対する営業妨害その他不信行為があったと甲が認めたとき。
- 乙または乙の役員が刑罰をうけ、乙の社会的信用が失墜したとき。
- その他本契約条項または関係官公庁等諸規則に違反したとき。
- 前各号に準ずる事由により本契約を継続しがたくなったとき。
- 次の各号のいずれかに該当した場合は、甲は何らの通知・催告を要せず、直ちに本契約の全部または一部を解除することができる。
  - 乙らが、暴力団等であるとき。
  - 乙らが、前条に掲げる暴力団等との関係を有することが判明したとき。乙らが、自らまたは第三者を利用して、甲に対し、暴力的要求行為をしたとき。
  - 乙らが、自らまたは第三者を利用して、甲に対し、法的な責任を超えた不当な要求行為をしたとき。
  - 乙らが、自らまたは第三者を利用して、甲に対し、詐術、暴力的または脅迫的な言動をしたとき。
  - 乙らが、自らまたは第三者を利用して、甲の名誉・信用を毀損し、または毀損するおそれのある行為をしたとき。乙らが、自らまたは第三者を利用して、甲の業務を妨害し、または妨害するおそれのある行為をしたとき。
  - 乙が本契約の履行のために契約する第三者が、前各号のいずれかに該当するとき。

- 甲が前項の規定に基づいて、本契約の全部または一部を解除した結果により、乙に損害が生じたとしても、甲はこれによる一切の損害を賠償しない。

（損害賠償）

第21条 乙は、乙の責に帰すべき事由により本件土地の効用を減減させたときは、甲に対し、これによって生じた損害を賠償しなければならないものとする。

- 甲又乙が、第20条の規定に基づいて、本契約の全部または一部を解除した結果により、相手方に損害が生じたとしても、甲はこれによる一切の損害を賠償しない。

（契約地の返還）

第22条 甲は、J R東海から工事等に伴い、契約地の返還を求められたときは、直ちに乙との契約を解除することができる。

- 前項の場合、甲は乙に対し代替地等その他一切の損害を補償しないものとする。

（届出義務）

第23条 乙は、次の各号に該当する場合が生じる時は、予め関係書類を添付して、遅延なく甲に対しその旨を届け出なければならない。

- 住所、商号、または代表者を変更するとき。
- 乙を代表し、または乙を代理して本駐車場を使用するにあつて責任を負うべき者に変更があるとき。

（自動車保管場所証明書）

第24条 甲は、乙の求めに応じて、「自動車保管場所証明書」を発行する。発行手数料は、有料とする。

- 「自動車保管場所証明書」発行後は、発行日を含む6ヶ月以内に乙の都合で本契約を解約することができない。但し、甲は解約の事由により本項を適用しないことができる。

（本賃貸借契約約款及び本契約の変更）

第25条 甲は、本賃貸借契約約款を必要に応じていつでも変更することができるものとする。

- 甲は、本賃貸借契約約款を変更する場合は、1ヶ月間以上の予告期間において、変更後の本賃貸借契約約款の内容を乙に通知若しくは甲のウェブサイト上に掲載する。当該予告期間経過後、乙が本駐車場の利用を継続した場合は、または当該予告期間内に解約の手続きをとらなかった場合には、乙は本賃貸借契約約款の変更に同意したものとみなし、本契約もあわせて変更される。

（本賃貸借契約約款の保管）

第26条 甲及び乙は、自己の責任と負担において、本賃貸借契約約款を保管するものとする。

（管轄裁判所）

第27条 本契約に基づく権利義務に関する訴訟については、静岡地方判所をもって第一審の専属的合意管轄裁判所とする。

（準拠法）

第28条 本契約については、日本国法を準拠法とする。

（疑義に対する処置）

第29条 本賃貸借契約約款の各条項について疑義を生じたとき、または本賃貸借契約約款に定めのない事項については、その都度甲乙誠意をもって協議解決する。

以上

2021年7月1日制定