

太陽光発電「屋根貸し」契約書モデル

平成25年11月

東京都

公益財団法人東京都環境公社

委託先：特定非営利活動法人 再エネ事業を支援する法律実務の会

本契約書モデルは、契約事項の検討に際し参考としていただくもので、東京都及び公益財団法人東京都環境公社（委託先を含む）が契約内容を保証するものではありません。

## 賃貸借契約書（モデル）

賃貸人 ●（以下「甲」という。）と賃借人 ●（以下「乙」という。）は、甲所有の別紙物件目録1記載の建物（以下「本件建物」という。）上の同目録2記載の屋根（以下「本物件」という。）について、乙が実施する太陽光発電事業のため、次のとおり賃貸借契約（以下「本契約」という。）を締結する。

### （目的）

第1条 甲と乙は、建物屋根を活用した再生可能エネルギーの普及に向け、甲の所有する本件建物の屋根において乙が太陽光発電事業を行うことに合意し本契約を締結する。

- 2 甲は、前項の目的のため、乙が実施する太陽光発電事業が円滑に進行するよう、屋根の賃貸人として必要な協力を行うものとする。
- 3 乙は、第1項の目的を適切に実行するため、乙の役割である太陽光発電設備の設置、稼働、撤去その他の過程において本件建物及びその敷地の所有者、管理者及び他の利用者を害することのないよう、太陽光発電事業者として必要となる注意義務を果たすものとする。

### （賃貸借の合意）

第2条 甲は、乙に対し、本物件を、下記（2）記載の使用目的（以下「本件目的」という。）のために賃貸し、乙は、本物件を賃借し、下記（3）記載の賃料（以下「賃料」という。）を甲に支払う。

#### 記

- （1） 屋根の表示 別紙物件目録2参照
- （2） 使用目的 別紙物件目録3記載の太陽光発電設備（以下「本件設備」という。）を設置し太陽光発電事業を行うこと
- （3） 賃料 年額●円（年額：●円/m<sup>2</sup>）（税別）  
※【賃料を変動額にする場合】別紙賃料算出表記載のとおり
- （4） 保証金 ●万円
- （5） 契約期間 第3条第1項に記載のとおり

- 2 乙は、甲の事前の了解を得た上で、本件設備の設置工事及び本件設備の使用・保守等に必要範囲において、本物件のみならず本件建物及びその敷地内に立ち入り、使用することができる。

### （契約期間）

第3条 本契約に基づく賃貸借（以下「本件賃貸借」という。）の期間は、乙による太陽光発電事業による売電開始日又は平成●年●月●日のいずれか早い日（以下「本件賃貸開始日」という。）から20年間とする。乙は、売電開始日が決定後速やかに甲に通知するものとする。

- 2 甲と乙とは、本契約締結日から本件賃貸借開始日までの期間、本契約の趣旨に従い別紙使用許可申入書のとおり使用貸借契約を締結するものとする。

#### (賃料の支払い)

第4条 本物件の賃料は第2条第1項(3)に定めるとおりとする。但し、1年未満の場合はその年の日数を基に日割り計算するものとし、1円未満の端数は切り捨てる。

- 2 乙は、甲に対し、本件賃貸借開始日に、当初1年分の賃料を甲の指定する銀行口座に振込送金する方法により支払うものとする。振込手数料は乙の負担とする。次年度分以降の賃料については、前年度末日(但し、銀行休業日の場合はその前営業日とする)までに同様に支払うものとする。
- 3 甲及び乙は、公租公課の増減額その他著しい経済事情の変動が生じたと認める場合には、賃料の改定について相手方に申し入れることができるものとし、相手方は誠意をもって協議に応じるものとする。
- 4 本契約締結後に乙と一般電気事業者との協議の不調その他のやむを得ない事情により本契約締結時に想定していた太陽光発電設備の一部を設置することができなくなった場合には、甲及び乙は、乙の請求により、当該設置不能となった設備の割合に応じて契約面積を減じ、第2条第1項(3)にて定める単価に応じて賃料の減額を協議するものとする。なお、当該設置不能割合が著しい場合、甲及び乙は本契約を解約することができる。

#### (保証金)

第5条 乙は、第2条第1項(4)に定める保証金を本契約締結時に甲に預託するものとする。なお、保証金には利息は付さないものとする。

- 2 乙は、賃料が増額された場合、これに伴う保証金増額分として、賃料増加額の●ヶ月分相当額の金員を、甲の請求を受けた日から●日以内に甲に対して預託する。なお、賃料が減額となった場合は、保証金の額は減額しないものとする。
- 3 乙に賃料の延滞又は損害賠償その他の本契約に基づく甲に対する債務の不履行があるときは、甲は、保証金を乙の債務の弁済に充当することができる。
- 4 前項に基づき保証金が乙の債務の弁済に充当された場合、乙は、甲から保証金を債務の弁済に充当した旨の通知を受領後●日以内に、債務の弁済に充当されたために生じた保証金の不足額を甲に対して補填する。
- 5 乙は、本件賃貸借が終了し第21条の定めに基づき本物件を甲に完全に明け渡すまでの間、保証金をもって賃料その他の甲に対する一切の債務の弁済に充当することができない。
- 6 甲は、本件賃貸借が終了し、乙が第21条の定めに基づき本物件を甲に完全に明け渡した場合、保証金から乙の甲に対する一切の債務額を控除し、差引残額があるときは当該金額を乙に対して返還する。

#### (遅延損害金)

第6条 乙は、本契約に基づく甲に対する金銭債務の支払いを遅延したときは、その履行するまでの間、年●パーセントの割合による遅延損害金を支払う。

#### (設備の設置と各種事務手続の実施)

第7条 甲及び乙は、両者立会いの下に本件設備の設置場所を確定する。

- 2 乙は、本契約締結後、関係諸法令、規則及びガイドライン等を遵守のうえ、乙の費用と責任により、太陽光発電事業実施のために必要な事務手続の一切を行い、本物件に本件設備を設置して太陽光発電事業を行うものとする。

- 3 甲は、前項に定める乙による太陽光発電事業実施のために必要な事務手続について協力するものとする。

(本件設備の帰属と租税の負担)

第8条 甲と乙とは、本件設備は本件建物に付合することのない独立の動産であることを確認し、本件設備の所有権が乙に帰属し続けることを確認する。

- 2 乙は、本件設備に課税される固定資産税その他の公租公課を負担し、期限どおりに支払うものとする。

(電気料金)

第9条 本件設備及びそれに付随する設備（パワーコンディショナーを含み、これに限らない）を稼働させる際に消費する電力の電気料金の負担及び精算方法については、その使用実態等に応じて甲乙協議の上定めるものとする。

(保険の加入)

第10条 乙は、本契約期間中、本件設備の設置、運営又は保守の工事、自然災害その他の事態に起因する甲又は第三者への損害賠償に備え、必要十分な保険へ加入するものとし、当該保険証券の写しを甲に提出するものとする。

(本件建物の安全性)

第11条 乙は、本契約に基づき本件設備を本物件に設置することの安全性について、甲より開示を受けた資料に基づき事前に確認のうえ本契約を締結するものとする。

- 2 本物件に本件設備を設置したことを原因として本件建物の安全性に問題が生じたときは、次項の場合を除き、乙が乙の費用と責任に基づき必要な対策をとるものとし、その問題により甲に生じた損害を賠償するものとする。
- 3 本物件に本件設備を設置したことを原因として本件建物の安全性に問題が生じ、その問題が甲の開示した資料の重大な誤りに起因する場合は、甲が甲の費用と責任に基づき必要な対策をとるものとし、その問題により乙に生じた損害を賠償するものとする。

(契約期間中の修繕・補修等)

第12条 甲及び乙は、本契約期間中に本物件の補修工事等の実施のために本件設備の使用ができない（又は発電量が減少する）期間が最長で●ヶ月間存することを相互に確認する。乙は、当該本件設備の使用ができない（又は発電量が減少する）期間中の本物件の賃料を発生させない（発電量が減少する場合には、減少割合に応じて賃料を減額する）ことを条件に、逸失利益その他の本件設備の使用に支障が生じることにより発生する損害の一切の賠償を甲に請求しないものとする。

- 2 前項に定める期間を超えて、甲の事情（防水工事等を含む）により甲が本件建物又は本物件の補修工事等を実施するため、本件設備の使用ができない（又は発電量が減少する）期間が生じた場合、甲は当該補修により乙に生じた損害を賠償するものとする。

(本物件・本件設備の維持管理)

第13条 乙は、善良なる管理者としての注意をもって本物件を使用し、本物件の使用に際し甲の業務に支障の生じないように配慮するものとする。

2 乙は、本件設備を正常に運用できるように定期点検等を行う等の保守及び保全の一切を行い、本件設備が故障した場合、技術者を派遣し、本件設備を正常な状態に回復させるものとする。なお、乙は、本件建物及びその敷地内で作業を行う場合には安全確保のための措置を取り安全確保に努めなければならない。

3 本件設備に関する保守、保全及び補修に関する費用その他一切の費用は全て乙が負担するものとし、想定外の事情により本件設備の発電量が低下した場合の修理費についても乙が負担するものとする。なお、本件設備の保守及び保全のために本件建物の電気等を使用する場合は、乙は当該費用を負担するものとする。

4 甲は、前2項に定める乙による本件設備の保守及び保全に協力するものとし、これを阻害する行為を行ってはならない。

(甲又は第三者に対する損害賠償義務)

第14条 乙は、本件設備の運用上の問題（反射光の問題を含むが、これに限られない。以下同じ。）、事故その他の事情により甲又は第三者に対して損害を被らせるおそれが生じた場合、速やかに甲に報告するものとする。

2 乙は、本件設備の運用上の問題、事故その他の事情により甲又は第三者に対して損害を被らせたときは、その責任と費用負担において、当該損害の補償その他の必要な措置を講ずるものとする。

(使用・立入方法)

第15条 甲は、乙に対し、本物件の使用方法に関して、本件建物及び本物件の安全確保、災害の防止、環境整備等の適切な管理を図るために必要な事項を申し入れることができ、乙は、当該申し入れについて甲と真摯に協議をするものとする。

2 甲は、本物件の保全その他管理上必要があるときは、本物件に立ち入ることができるものとする。ただし、甲は、乙による太陽光発電設備の発電に支障が生じないように配慮するとともに、本物件出入口の施錠と安全確保に留意し、立入り時に事故が生じた場合には、本件設備に起因する場合を除き、甲の責任と費用により対処するものとする。なお、甲は、事前又は事後に本物件に立ち入ったことを乙に報告するものとする。

3 乙は、本物件に立ち入るため又は本件建物内の本件設備の保守・保全のために本件建物内に立ち入る必要がある場合、甲の事前の承諾を得て、必要な範囲で本件建物に立ち入ることができるものとする。

(非常用電源としての使用)

第16条 甲と乙とは、本件建物の停電時、本件設備から発電される電気を本件建物の非常用電源として甲が無償で使用することにつき合意する。

(禁止事項)

第17条 乙は、次の各号の一に該当する行為をしてはならない。ただし、事前に甲の書面による承諾を受けた場合は、この限りではない。

(1) 本件建物又は本物件の現状を変更すること。

(2) 本物件の上に本件設備以外の物を設置すること。

(3) 本物件において、甲に迷惑を及ぼすおそれのある行為をすること。

(4) 本物件を本件目的以外の用途に使用し、又は、本物件を公序良俗に反しもしくは甲が不相当と認める目的に使用すること。

2 甲は、次の各号の一に該当する行為をしてはならない。ただし、事前に乙の書面による承諾を受けた場合は、この限りではない。

(1) 本件建物又は本物件に本件設備に対して影となる障害物を設置する等、乙による太陽光発電事業の売電量減につながるものが想定される行為を行うこと。

(2) 本物件に第三者を立ち入らせること。

#### (権利義務の譲渡)

第18条 甲及び乙は、事前の相手方の書面による承諾を得ることなく、本契約によって生じる権利、義務の全部又は一部（以下「本権利義務」という。）を、第三者に譲渡し、又は承継させ、あるいは担保に供し、又は本件建物・本物件を売却してはならない。

2 甲及び乙が本権利義務を第三者に譲渡する場合又は本件建物・本物件を売却する場合、甲及び乙は相手方の事業に影響を与えないよう十分な水準を満たす譲渡先を選定し、本契約の承継につき同意を得たうえで、当該譲渡又は売却の先の信頼性等に関する情報とともに書面にて申し入れをし、相手方の書面による承諾を得たうえで、当該譲渡又は売却先に本権利義務を承継させなければならない。

3 第1項にかかわらず、甲は、乙による太陽光発電事業実施のための金融機関からの借入に関連する本契約の契約上の地位の移転についての事前承諾は、正当な理由のない限り拒絶しないものとする。

#### (不可抗力)

第19条 本契約期間中に天災地変その他の不可抗力により本契約の全部又は一部の履行の不能又は遅延が生じた場合は、当該不可抗力事由により乙が太陽光発電事業を行うことができない合理的な期間に限って甲及び乙は本契約に基づく義務の免除を受けることができるものとする。また、甲又は乙は、当該期間が長期間に及び本契約の継続が困難となった場合は本契約を解除することができる。

2 前項にかかわらず、前項の事情により本件設備が毀損し、これにより本件建物が毀損又は倒壊した場合、又は、本件設備ないしはその付帯設備が転倒・落下するなど本件設備を原因として甲又は第三者に損害を被らせた場合、乙はその費用と責任をもって賠償にあたるものとする。

3 第1項の事情により乙が所有する設備が毀損又は滅失した場合、甲は、その賠償の一切の責を免れるものとし、乙が逸した売電収入を補償する義務を負わないものとする。

#### (契約の解除)

第20条 甲又は乙が次の各号の一に該当し（本条第1項ないし第3項の各号の一の事由に該当する者を「該当者」という。）、相手方（該当者以外の当事者をいう。以下本条において同じ。）からの催告後10営業日以内には是正されないときは、相手方は本契約を解除することができる。

(1) 本契約の全部又は一部に違反したとき。

(2) 相手方に損害を与え、又はその信頼を失墜させるような何らかの行為をしたとき。

2 甲又は乙が次の各号の一に該当したときは、相手方は何らの催告等を行うこと

なく、直ちに本契約を解除することができる。

- (1) 手形又は小切手を不渡としたとき、その他支払を停止したとき。
  - (2) 差押、仮差押、仮処分、競売、租税滞納処分、その他公権力の処分を受けたとき。
  - (3) 破産手続、特別清算手続、会社更生手続もしくは民事再生手続その他の法的倒産手続（本契約締結後に制定されたものを含む。）開始の申立があったとき、私的整理手続の開始があったとき。
  - (4) 監督官庁より営業停止、又は営業免許もしくは営業登録の取消処分を受けたとき。
  - (5) 資本減少、営業の廃止もしくは変更、又は解散の決議（法令にもとづく解散も含む）をしたとき、あるいは清算又は私的整理の手続きに入ったとき。
  - (6) 法令違反又は不公正な営業等の行為により著しく社会的信用を失墜したとき。
- 3 乙が次の各号の一に該当したときは、甲は何らの催告等を行うことなく、直ちに本契約を解除することができる
- (1) 賃料その他の甲に対する債務の支払いを2ヶ月以上延滞したとき。
  - (2) 甲の承諾を得ずに、合理的理由なく本物件を継続して2ヶ月以上使用しないとき。
  - (3) 乙が個人の場合には、死亡、後見、保佐もしくは補助開始の審判又は任意後見監督人の選任のあったとき。
  - (4) 乙と一般電気事業者との間の売電に関する契約が終了したとき。
  - (5) 本項各号に準ずる事由により、本契約を継続することが認めがたいとき
- 4 該当者は、本契約を解除されたとき、相手方に対し、賃料の●ヶ月分相当額を違約金として支払う。ただし、相手方が当該解除により被った損害が当該違約金を超過する場合には当該超過額に関する該当者に対する損害賠償の請求を妨げない。
- 5 相手方は、該当者に対し、本契約を解除しない場合においても、該当者により被った損害を賠償請求することができるものとし、該当者は、相手方に対し、速やかに賠償に応じるものとする。

（本契約終了時の本件設備の扱い）

- 第21条 乙は、本契約終了（解除による契約終了を含む。）後1ヶ月以内（以下「明渡期間」という。）に本物件から本件設備の一切を撤去し、本物件を原状に回復したうえで甲に明渡すものとする。仮に、乙が、本項に定める明渡期間の末日（以下「明渡期日」という。）までに甲への明渡しを完了できない場合、乙は、甲に対し、明渡期日の翌日から明渡し完了までの期間の賃料相当額の倍額の損害金を支払うものとする。
- 2 乙は、本物件の明渡しに際し、甲に対し、移転料、立退料等の名目の如何を問わず、金銭その他の財産上の請求を行わないものとする。また、乙は、甲に対し、本件設備の買取請求も行わないものとする。
  - 3 前項にかかわらず、甲と乙とが本件契約期間満了時まで、本契約が契約期間満了により終了した場合の本件設備の取扱いについて次の各号のいずれかとする旨を合意したときは、かかる合意に従い本件設備を取り扱うものとする。甲及び乙は、本設備が優れた公共性を有したものであることに鑑み、設備による発電とその電力の有効利用が継続するよう最大限の配慮をし、取扱いを決めるものとする。



- (1) 本物件に設置した本件設備の甲への無償譲渡
  - (2) 乙が本件設備を所有するまま、契約条件を見直して新規の賃貸借契約締結
  - (3) 技術革新や電力の経済性の劇的な変化があった場合等は、新たな設備による新規の長期契約の締結
- 4 前項第1号に基づき本件設備の譲渡が行われた場合、乙は甲に対し、本件設備の設計図面、機器の仕様一覧、過去1年以上の発電量データ、機器のメンテナンス履歴等の必要書類を引き渡すものとする。
  - 5 本条第1項ないし第4項にかかわらず、乙が倒産した場合等の本件設備の取扱いについては、乙の債権者たる金融機関との間の担保権の定めに従うものとする。

(表明保証条項)

第22条 【法人の場合】甲は、乙に対し、本契約締結日において、以下の事項が真実かつ正確であることを表明し保証する。

- (1) 甲は、日本法に基づいて適法に設立され、有効に存続する【株式会社その他の法人形態を記載】であり、本契約を締結し、本契約の締結及び履行に関して必要な一切の能力と権限を有し、社内手続を完了していること。
  - (2) 甲は、本件建物について単独の所有権を有し、本件建物に付随する一切の権利は、甲のみに帰属し、甲のみが本件建物に関する一切の処分能力、権利及び権限を有していること。
  - (3) 甲が乙に対して提出した書類が、甲の知る範囲において適正で誤りのないこと。
  - (4) 本物件に、本件設備の設置の障害となる物が置かれていないこと。
  - (5) 本物件について、本件賃貸借の支障となる権利の設定（担保権及び賃貸借を含み、これに限らない）がされていないこと。
- 2 乙は、甲に対し、本契約締結日において、以下の事項が真実かつ正確であることを表明し保証する。
    - (1) 乙は、日本法に基づいて適法に設立され、有効に存続する【株式会社その他の法人形態を記載】であり、本契約を締結し、本契約の締結及び履行に関して必要な一切の能力と権限を有し、社内手続を完了していること。
    - (2) 乙が甲に対して提出した提出書類が、乙の知る範囲において適正で誤りのないこと。
  - 3 甲及び乙は、商号、住所、代表者、営業目的、親会社の異動、主要株主の異動、会社の合併、重要な営業の譲渡又は譲り受け等重要な事項に変更があったときは、直ちに相手方に書面により通知しなければならない。

(暴力団排除条項)

- 第23条 甲及び乙は、相手方に対し、自己又は自社が、現在、暴力団、暴力団員、暴力団準構成員、暴力団関係企業、総会屋等、社会運動等標ぼうゴロ又は特殊知能暴力団等、その他これらに準ずる者（以下これらを「暴力団員等」という。）に該当しないこと、及び次の各号のいずれにも該当しないことを表明し、かつ将来にわたっても該当しないことを確約する。
- (1) 暴力団員等が経営に実質的に関与又は支配していること。
  - (2) 甲又は乙、もしくは第三者の利益を図る目的又は第三者に損害を加える目的等のために、暴力団員等を利用していること。
  - (3) 暴力団員等に対して資金等を提供し、又は便宜を供与する等の関与をしてい

ること。

(4) 甲又は乙（役員もしくは経営に実質的に関与している者を含む）が暴力団員等と社会的に非難されるべき関係を有すること。

2 甲又は乙が前項に違反した場合、相手方は、何ら通知催告の手続きを要しないで、即時本契約を解除することができる。また、甲又は乙が第1項に違反して本契約が解除された場合、当該違反者は、違約金として本件契約期間満了日までに支払う予定であった賃料の合計額に相当する金額を支払うものとし、さらに、相手方が当該解除により被った損害が当該違約金を超過する場合には当該超過額についても支払うものとする。

(意思表示の方法)

第24条 本契約に関し当事者間で行う申込み、承諾その他の意思表示は、すべて書面により行うものとする。

(守秘義務)

第25条 甲及び乙は、本契約の締結及び履行の過程で相手方より知り得た一切の公開されていない情報（個人情報を含む）を第三者に漏洩してはならない。また、本契約の終了後といえども本条の守秘義務を遵守するものとする。

(合意管轄)

第26条 本契約に関する訴訟の専属的合意管轄裁判所は、本契約書に記載の本件建物の所在地を管轄する地方裁判所又は簡易裁判所とする。

(契約に定めのない事項)

第27条 本契約に定めのない事項については、甲と乙が協議して定める。

[以下余白]

以上の本契約締結の証として、本証書2通を作成し甲と乙とが記名押印して、各自その1通を保有するものとする。

平成 年 月 日

甲

乙

## 別紙物件目録

1	建物	所 在	●●
		家屋番号	●●
		種類・構造	●●
		建物名称	●●

2 物件 上記1記載建物屋根上

### 【屋根の一部の場合】

上記1記載建物屋根上の添付図面上の囲み線部分

### 3 【例】

太陽光発電設備

- (1) 太陽光発電モジュール
- (2) 太陽電池架台
- (3) 接続箱
- (4) パワーコンディショナー
- (5) 受変電設備
- (6) 配線ケーブル
- (7) . . . . .

なお、各設備の配置箇所は添付配置図記載のとおりとする。

別紙賃料算出表 【賃料を変動額にする場合】

1 賃料算出方式

年間売上総額×●%=

2 その他条件

(1) 最低賃料保証額・・・・・・・・

※賃料の定め方は、当事者の合意により複雑となる場合があります。

使用許可申入書

平成 年 月 日

貸主 ( ) 御中

借主

( )

当社は、平成 年 月 日付賃貸借契約書締結（以下「本契約」といいます。）にあたり、本日以降、本契約に定める本件賃貸借開始日までの間、下記の条件に従い本契約に定める本物件を使用貸借することを申し入れます。（本申入書中の用語の定義は、本契約における用語の定義を使用します。）

記

- 1 借主は、本件賃貸借開始日までの間、本件設備を同添付配置図記載に沿って本件建物内外に設置のうえ、売電を開始することを目的として本物件を使用する。
- 2 貸主は借主に対して、本契約締結日に現状有姿にて本物件を引き渡し、本物件への立入りに必要な鍵等を引き渡す。
- 3 借主は、本契約締結後、本件賃貸借開始日までに、関係諸法令、規則、ガイドライン等を遵守のうえ太陽光発電事業実施のために必要な事務手続の一切を行い、本物件に本件設備を設置して太陽光発電事業を行う準備を完了する。
- 4 本使用貸借には、上記の他、本契約に定める事項が適用される（但し、賃料及び保証金の規定は除く）。

以上

---

借主 ( ) 御中

上記について確認をし、上記条件にて本件賃貸借開始日までの間、本物件及び本件建物のうち必要な部分につき使用貸借します。  
また、借主による太陽光発電事業実施のために必要となる事務手続について協力する必要がある場合には、可能な限りこれに協力するものとします。

貸主 ( )