

**屋根貸しモデル契約解説書**

**神奈川県**

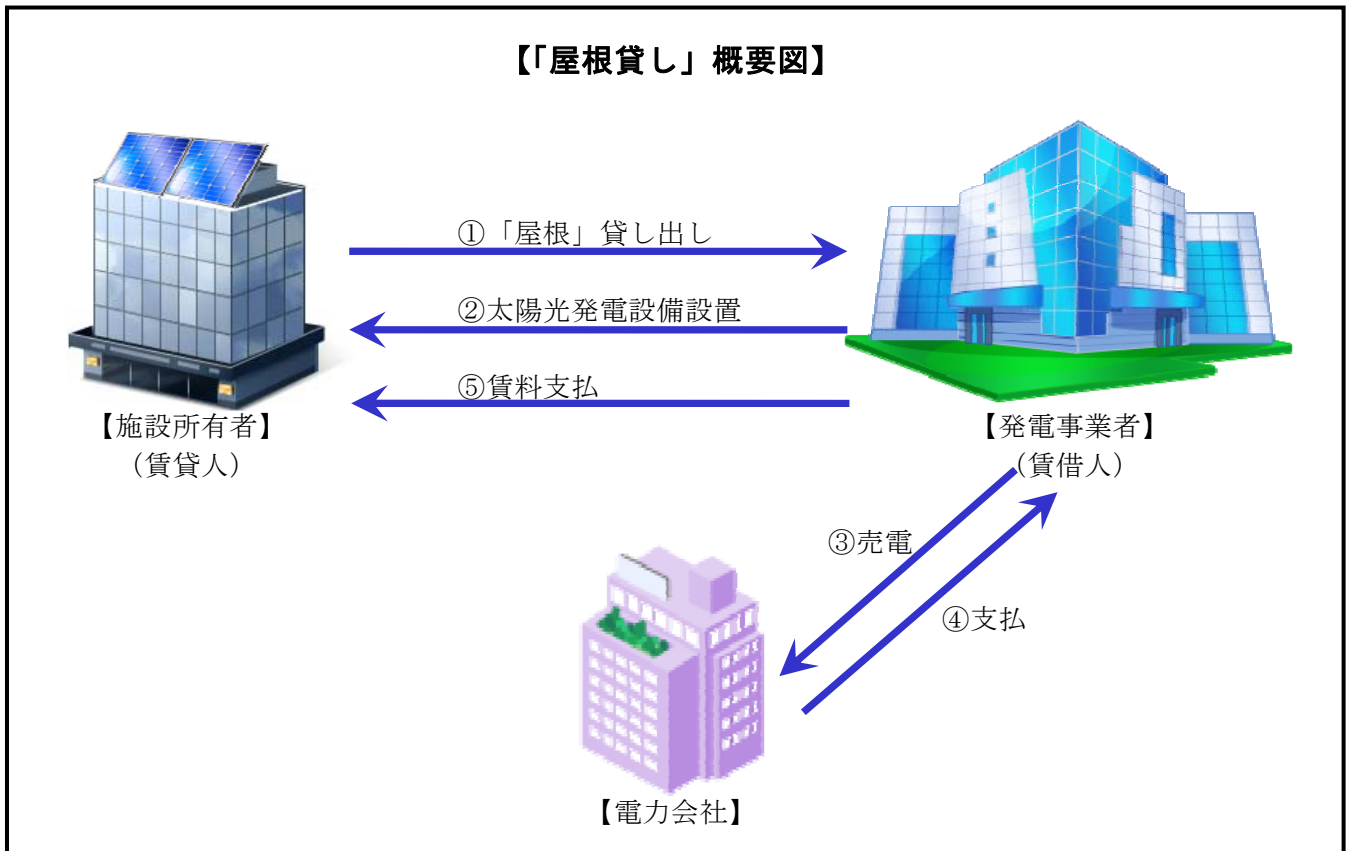
**平成 25 年 12 月**

# 目 次

<はじめに>	P 1
<注意事項>	
1 第1条関係（趣旨等）	P 2
2 第2条関係（書面主義）	
3 第3条関係（賃貸の目的）	P 3
4 第4条関係（賃貸期間）	P 4、5
5 第5条関係（賃料）	P 6、7
6 第6条関係（遅延損害金）	P 8
7 第7条関係（保証金）	
8 第8条関係（本設備の設置）	P 9
9 第9条関係（本設備の設置に係る検査）	P 10
10 第10条関係（本設備の情報提供）	
11 第11条関係（本設備の運用・保守管理）	P 11
12 第12条関係（運用・保守管理のための立入）	P 12
13 第13条関係（本設備への付保）	
14 第14条関係（事故報告）	P 13
15 第15条関係（乙による本設備等の譲渡等）	P 14
16 第16条関係（甲による本建物の譲渡等）	P 16
17 第17条関係（甲による本設備の移設等）	P 17
18 第18条関係（本建物の修繕等）	P 18、19
19 第19条関係（本設備の設置に起因する不具合の修繕）	P 20
20 第20条関係（自然災害等不可抗力による不具合の修繕）	P 21
21 第21条関係（不可抗力による契約の消滅等）	P 22
22 第22条関係（甲による契約の解除）	P 23
23 第23条関係（乙による契約の解除）	P 24
24 第24条関係（賠償額及び補償額の予定）	P 25
25 第25条関係（第三者に及ぼした損害の賠償）	P 26
25 第26条関係（事実の表明及び保証）	
26 第27条関係（変更通知）	P 27
27 第28条関係（守秘義務）	
29 第29条関係（契約外事項等）	
30 第30条関係（合意管轄）	P 28

## <はじめに>

「屋根貸しモデル契約書（以下「本モデル契約書」という。）」は、平成 24 年 7 月からスタートした再生可能エネルギーの固定価格買取制度により、施設所有者とは異なる者が当該施設の屋根に太陽光発電設備を設置する「屋根貸し」における屋根賃貸借契約締結の便宜に資するよう作成したものです。






本解説書は、本モデル契約書の各条項の趣旨を明らかにすることにより、個別具体的な事情に応じた修正をより容易にすることを目的としています。

なお、本モデル契約書は次のことを前提としています。

### 【前提】

- ・施設所有者（賃貸人）は株式会社である
- ・発電事業者（賃借人）は株式会社である
- ・施設所有者（賃貸人）及び発電事業者（賃借人）の2者間の契約である
- ・施設所有者（賃貸人）は賃貸目的物において事業を実施している
- ・売電事業を行う期間（20年間を想定）の契約であり、太陽光発電設備の設置・撤去期間は別途契約（使用貸借契約又は賃貸借契約を締結の上、設置・撤去工事をする必要がある）

### 【凡例】

- ・ （点線囲い）……1つの条立てにつき、複数のパターンを提示しているとき
- ・ （青色マーカー）……1つの項立て内で、複数パターンを提示しているとき
- ・ （網掛け）……引用先の定め方により修正を要するとき

## <注意事項>

本モデル契約書は、あくまで「モデル」であり、すべての事例において、そのまま使えるものではなく、また、「屋根貸し」による太陽光発電事業において、契約書に定めるべき全事項を網羅していることを保障するものではありません。契約に際しては、必ず自社法務部門や弁護士等、専門家の意見を取り入れるようにしてください。

なお、本モデル契約書を利用したことにより生じた一切の損害について、神奈川県は責任を負えませんので予め御了承ください。

## 1 第1条関係

(趣旨等)

第1条 ■賃貸人■ (以下「甲」という。)は■賃借人■ (以下「乙」という。)に対し、次に記載する建物(以下「本建物」という。)の屋根(以下「本物件」という。)を賃貸し、以下のとおり、屋根賃貸借契約(以下「本契約」という。)を締結する。

建物名称	
建物所在地	〒
用途	
構造	
賃貸部分・面積	

- 2 本契約の履行に関して、甲乙間で用いる言語は、日本語とする。
- 3 本契約に定める賃料等の支払いに用いる通貨は、日本円とする。
- 4 本契約の履行に関して、甲乙間で用いる計量単位は、計量法(平成4年法律第51号)に定めるものとする。
- 5 本契約は、日本国の法令に準拠するものとする。

### <解説>

#### (1) 第1項

本契約の趣旨を明らかにするとともに、賃貸借契約の対象となる屋根を特定するため、その建物と屋根面積を明確にする規定です。屋根の一部のみを賃貸する場合は、そのことが分かるように記載する必要があります。

#### (2) 第2項ないし第5項

本契約に関する総則的規定の一つで、海外の事業者の参入を想定し、契約の履行に際し用いる言語、通貨、計量単位及び準拠法について確認的に規定したものです。

## 2 第2条関係

(書面主義)

第2条 本契約で定める催告、請求、通知、指示、報告、承諾及び解除は、書面により行わなければならない。

- 2 前項の規定にかかわらず、緊急かつやむを得ない事情がある場合には、甲及び乙は、前項に規定する通知、指示、報告及び承諾(以下「通知等」という。)を口頭で行うことができる。この場合において、甲及び乙は、口頭で行った通知等を書面に記載し、■日以内に、これを相手方に交付しなければならない。
- 3 甲及び乙は、本契約の規定に基づき協議を行うときは、当該協議の内容を書面に記録しなければならない。

### <解説>

#### (1) 第1項

本契約に関する総則的規定の一つで、本契約上定められている通知等については、原則として書面で行うことを定めた規定です。後日、当該通知等の有無について紛争が生じないようにすることを目的としています。

#### (2) 第2項

書面化に伴い事務手続きが煩雑となりますので、緊急時には書面ではなく口頭で通知等を行うことを許容する規定です。ただし、後日、紛争が生じないように、口頭で通知等した旨を、一定期間内に書面化することを義務付けています。

#### (3) 第3項

書面による協議を行うことも可能ですが、口頭で行った協議について、後日、紛争が生じないように、書面化することを義務付ける規定です。

#### (4) 補足(例外規定について)

書面化により、後日、紛争が生じる可能性を減らすことはできますが、その反面、手続きが煩雑化します。そこで、予め軽易な通知等については口頭で差し支えない旨を定めておく方法も考えられます。

### 3 第3条関係

(賃貸の目的)

第3条 乙は、本物件に太陽光発電設備（発電に必要な付属設備を含む。以下「本設備」という。）を設置し、売電事業（以下「本事業」という。）を営むことを目的とし、本事業の実施に必要な範囲でのみこれを利用するものとする。なお、本設備の仕様は別に定める仕様書による。

2 乙は、本事業の実施にあたり、本物件を善良なる管理者の注意義務をもって管理しなければならない。

#### <解説>

##### (1) 第1項

賃貸借契約の目的（太陽光発電設備による売電事業）を明らかにし、本物件を目的外の使用に供さないことを定めた規定です。

本設備の仕様については、別紙で定める形式としています。

##### (2) 第2項

本物件の利用に際し、払うべき注意義務を定めた規定です。

#### 4-1 第4条関係（パターンA）

##### 【賃貸期間終了後、乙の費用と責任において本設備を撤去する場合】

（賃貸期間）

第4条 本契約の期間は、売電開始日である平成■年■月■日から20年を経過する平成■年■月■日までとする。

2 乙は、前項に定める期間終了後、本設備を自己の費用と責任において撤去し、原状回復するものとする。

##### <解説>

###### (1) 第1項

賃貸借の期間を定める規定です。賃貸期間は、20年を超えることはできませんが（民法604条1項）、20年間の賃貸期間終了後、さらに賃貸借契約を更新することは可能です（民法604条2項）。

なお、固定価格買取制度の買取期間が20年とされているため、賃貸期間も20年とするのが一般的ですが、短縮している事例もあります。

###### (2) 第2項

賃貸期間終了後の本設備の取扱について、乙自らが、本設備を撤去し、原状回復することを定めた規定です。

###### (3) 補足

本モデル契約書は、乙が売電事業を行う20年を対象とした契約書の雛形となりますので、本設備の設置及び撤去に関しては、別途、本建物の使用に関し、使用貸借契約又は賃貸借契約を締結する必要がありますので注意してください。

## 4-2 第4条関係（パターンB）

### 【賃貸期間終了後、甲が本設備の無償譲受又は撤去を選択する場合】

（賃貸期間）

- 第4条 本契約の期間は、売電開始日である平成■年■月■日から20年を経過する平成■年■月■日までとする。
- 2 甲は、前項に定める期間終了後の本設備の取扱について、乙から無償譲渡を受けるか、乙の費用と責任において撤去し原状回復を行うか、選択することができる。
- 3 甲は、本条第1項に定める期間終了日の■ヶ月前までに、前項の選択結果を乙に通知しなければならない。
- 4 甲が、前項の通知を所定の期日までに行わない場合、甲は本設備の撤去を選択したものとみなす。
- 5 本条第2項の規定に基づき、本設備の無償譲渡が行われた場合、乙は甲に対し、本設備の設計図書、仕様、修繕履歴、過去■年間の発電量データを引き渡すものとする。

### <解説>

#### (1) 第1項

4-1(1)に同じ。

#### (2) 第2項

賃貸借期間終了後、甲が本設備を無償で譲り受けるか、乙自らが本設備を撤去し原状回復するのか、甲に選択権を与える規定です。

太陽光発電設備については、太陽電池自体の寿命は一般的に20年を超えるため、賃貸借期間終了後も使用が可能と見込まれます。そこで、本設備を撤去せず、譲り受けることも選択肢としては十分に考えられます。ただし、固定価格買取制度における買取期間は終了しているため、引き続き売電を行う場合には、東京電力等と相対で売電価格を交渉・決定する必要があります。また、太陽光発電設備を構成するパワーコンディショナについては、寿命が約10年とされているため、同機器の更新も必要となります。

なお、無償譲受後、発電した電気を自家消費する場合には、配線方式を全量配線から余剰配線に変更する必要があります。

#### (3) 第3項

甲が本設備の撤去を選択した場合、乙はそれに向けた準備が必要となるため、甲に付与された選択権の行使期間を定めた規定です。準備期間を勘案して選択権の行使期限を設定する必要があります。

#### (4) 第4項

甲が選択権を行使しない場合、乙は本設備の撤去・原状回復に関し不安定な地位に置かれるため、所定の期日までに選択権を行使しない場合、甲が撤去・原状回復を選択したとみなし、乙の十分な準備期間を確保するための規定です。みなし規定ですので、所定の期日経過後、甲が無償譲受を申し出ても乙は拒否することができます。

#### (5) 第5項

甲が本設備を無償譲受する場合、その後のメンテナンス等のために、本設備の設計図書や修繕履歴等が必要となるため、これらのデータについても、乙が甲に引き渡すこととしています。

## 5-1 第5条関係（パターンA）

### 【賃料を定額とする場合】

（賃料）

第5条 賃料は、年間■円とする。

- 2 法制度及びその他各種制度の変更並びに経済事情の急激な変動等により、賃料が不相当となった場合、甲及び乙は、協議の上、賃料の改定を行うことができる。
- 3 本条第1項の賃料の支払は、毎年、1年分を、当初の売電開始日が属する月の末日から■日以内に、甲の指定する次の口座へ振込むこととする。ただし、振込手数料は乙の負担とする。
- 4 第18条第■項の規定により、1年未満の賃料が発生する場合、甲は乙に対し、1年を365日として日割算出し（1円未満の端数は切り捨てる）、返還することとする。
- 5 前項に定める賃料の返還は、乙が別に指定する口座への振込みとする。ただし、振込手数料は乙の負担とする。

<甲の指定する口座>

金融機関名	
店舗名	
口座種目	
口座番号	
フリガナ	
口座名義	

### <解説>

#### (1) 第1項

賃料を定額制とする場合における賃料額の規定です。

「屋根貸し」における賃料の設定方法については、大きく分けて定額制と従量制がありますが、本規定は定額制を採用したときの規定となります。定額制の賃料額の算出にあたっては、㎡あたりの賃料単価（※）を設定し、貸し出す屋根の面積を乗じるパターン（X円/㎡・年×Y㎡）と、契約全体を勘案して賃料額を設定するパターンがあります。

なお、賃料の改定の可能性を考慮し、前者のパターンで賃料額を定めた場合は、契約書上に算出式を記載しておくことも考えられます。

#### ※参考（賃料単価）

本県の県有施設における「屋根貸し」による太陽光発電事業では、100～500円/㎡・年となっています

#### (2) 第2項

賃料額を改定できる場合を定めた規定です。

#### (3) 第3項

賃料の支払方法及び時期を定めた規定です。支払方法については、振込によるほか、持参による方法を定めることも考えられます。また、支払時期について、月払いとすることや後払いとすることも考えられます。

#### (4) 第4項

別に定める規定（第18条）により賃料を免除する場合における賃料額の算出方法を定めた規定です。

#### (5) 第5項

賃料を返還する場合の支払方法について定めた規定です。

#### (6) 補足（消費税について）

平成26年4月及び平成27年10月に消費税の増税が予定されていることとの関係で、本条で定めた賃料が外税、内税のいずれであるのか、明記しておくことが適当と考えられます。



## 5-2 第5条関係（パターンB）

### 【賃料を売電収入の一定割合とする場合】

（賃料）

第5条 賃料及びその支払方法は次のとおりとする。ただし、振込手数料は乙の負担とする。

賃貸期間	賃料	支払時期	支払方法
平成■年■月■日 から平成■年■月■日	左記期間に乙が得た売電収入の■%	平成■年■月■日 から10日以内	甲の指定する 口座への振込
平成■年■月■日 から平成■年■月■日	左記期間に乙が得た売電収入の■%	平成■年■月■日 から10日以内	
⋮			
平成■年■月■日 から平成■年■月■日	左記期間に乙が得た売電収入の■%	平成■年■月■日 から10日以内	
平成■年■月■日 から平成■年■月■日	左記期間に乙が得た売電収入の■%	平成■年■月■日 から10日以内	

<甲の指定する口座>

金融機関名	
店舗名	
口座種目	
口座番号	
フリガナ	
口座名義	

- 2 法制度及びその他各種制度の変更並びに経済事情の急激な変動等により、賃料が不相当となった場合、甲及び乙は、協議の上、賃料の改定を行うことができる。
- 3 第18条第■項の規定により、1年未満の賃料が発生する場合、甲は乙に対し、1年を365日として日割算出し（1円未満の端数は切り捨てる）、支払うものとする。

### <解説>

#### (1) 第1項

賃料を従量制とする場合における賃料額の規定です。

「屋根貸し」における賃料の設定方法については、大きく分けて定額制と従量制がありますが、本規定は乙が得る売電収入額に応じ賃料を定める従量制を採用したときの規定となります。本モデル契約書上の記載では、期間毎に割合（※）及び支払期日を定めることができるようになっています。

従量制を採用した場合、本設備が適切に運用・保守管理されているか否かが、甲にとっても重要な関心事となるため、本設備の運用・保守管理に甲の協力が得やすくなる付随的効果があると考えられます。

なお、従量制の場合、売電収入確定後に賃料が定まるため、支払い時期は後払いとした方が、事務の煩雑さが緩和されます（前払いとすると、予め概算払いし、賃料確定後、精算を行う必要があります）。

#### (2) 第2項

5-1(2)に同じ。

#### (3) 第3項

5-1(4)に同じ。

※参考（割合）

本県の把握している事例では、5%～10%の範囲で設定されています。

## 6 第6条関係

(遅延損害金)

第6条 乙は、前条の賃料の全部又は一部について未払いがある場合、支払うべき期日の翌日から完済の日まで、遅延した金額に対し、年利■%の割合による遅延損害金を、甲に支払うものとする。

### <解説>

賃料未払いの場合における遅延損害金を定めた規定です。甲が個人である場合、消費者契約法の適用を受ける可能性がありますので、利息の設定（同法9条2号の上限は14.6%）に注意してください。

## 7 第7条関係

(保証金)

第7条 乙は、甲に対し、本契約締結時に、本契約に基づき生じる乙の一切の債務を担保するため、保証金■円を預け入れるものとする。

2 乙は、本契約の終了まで、保証金を以って賃料その他の債務と相殺をすることができない。

3 乙は、保証金返還請求権を第三者に譲渡し、又は担保に供してはならない。

4 甲は、本契約の終了後、第4条第2項の規定に基づき、本設備の無償譲渡を受けた場合、又は乙が本設備を撤去し原状回復を行った場合、保証金全額を乙に返還しなければならない。ただし、甲は、賃料の滞納その他本契約から生じる未払債務が存在する場合には、これを差し引いた残額を返還するものとする。この場合において、甲は、乙に対し、書面により当該未払債務の内訳を明示しなければならない。

### <解説>

#### (1) 第1項

乙の債務を担保するために、乙が保証金を差し入れる場合の規定です。家屋の賃貸借における「敷金」に相当します。必ずしも必要なものではありませんが、未払賃料等を担保するために、このような規定を設けることも一つの手段となります。

#### (2) 第2項

本契約終了時まで、乙が保証金返還請求権を以って未払賃料債務等と相殺することを禁じる規定です。保証金は、本契約上生じる一切の債務を担保するためのものですので、契約途中で相殺に供することを禁じています。

#### (3) 第3項

7(2)と同趣旨の規定です。

#### (4) 第4項

契約終了時における保証金返還請求権と未払賃料等との相殺を定めた規定です。相殺を行った場合、甲は残額のみを返還すれば足りませんが、乙のどの債務と相殺したか明らかにするために、書面にて相殺に供した債務を明示することを必要としています。

なお、本項本文の規定は、本モデル契約書第4条について、パターンB（契約終了後の本設備の取扱について、甲に無償譲受又は撤去・原状回復の選択権を付与するパターン）を採用した場合を想定しています。

## 8 第8条関係

(本設備の設置)

第8条 乙は、自己の費用と責任において、本物件に仕様書に則り本設備を設置する。

2 乙は、本設備の設置に際し、本設備に設置年月日及び乙所有に属する旨を表示する。

3 乙は、本設備の設置に際し、甲と十分に協議を行い、甲より開示を受けた本建物及び本物件に関する設計図書等により、施工の安全性を確保するとともに、甲の事業の実施に支障を生ぜしめないようにしなければならない。

4 乙は、本設備の設置に必要な電力及び水道等の使用料を負担することとする。

5 乙は、本設備の設置について、甲の事前承諾を得た上で、第三者にこれを委託することができる。

6 乙は、前項の規定に基づき、第三者に本設備の設置を委託する場合、当該第三者に、本条第2項ないし第4項に定める乙の義務と同等の義務を遵守させなければならない。

### <解説>

#### (1) 第1項

乙が本設備を仕様書に則り設置することを確認的に規定したものです。

#### (2) 第2項

本建物上に、乙が権原（賃借権）に基づき本設備を設置した旨を明示することを定めた規定で、第三者に、本設備が甲の所有物ではなく、乙の所有物であることを明示するためのものです。本設備設置後、本建物に担保権が設定された場合に、当該担保権者に本設備が乙所有であり、担保権が及ばないことを明示することで、担保権者が当該建物の担保価値を誤って高く把握しないようにする効果もあります。

なお、本設備に担保権が及ばないとしても、担保権実行後に建物を所有するに至った者（新所有者）に、本契約に基づく賃借権を対抗することはできません（新所有者が本設備の撤去を要求した場合には、これに応じなければなりません（16(1)ア図参照））。

#### (3) 第3項

本設備の設置にあたっての一般的留意事項を定めた規定です。

#### (4) 第4項

本設備の設置にあたって必要となる電気・水に関して、その負担者を定めた規定です。負担が軽微な場合は、甲の負担とするよう定めることも考えられます。

#### (5) 第5項

乙が本設備の設置を第三者に委託する場合、甲の事前承諾を必要とすることにより、甲の預かり知らない第三者による設置工事を防止する規定です。

#### (6) 第6項

乙が本設備の設置を第三者に委託する場合、当該第三者にも、乙が果たすべき義務と同様の義務を課さねばならないこととすることで、本設備の設置を第三者に委託した場合、乙が本条に定める義務を免れることを防止する規定です。

なお、本契約は甲乙の二者間による契約であるため、乙が当該第三者に義務を遵守させるという形式となっています。

## 9 第9条関係

(本設備の設置に係る検査)

第9条 乙は、本設備の設置が完了したときは、甲に対し完了報告書を提出するものとする。

- 2 甲は、前項の完了報告書が提出されたときは、速やかに本設備及びその設置方法が、甲乙間の協議で定められた仕様に合致するか検査しなければならない。
- 3 前項の検査に合格したとき、甲は、乙に対し、検査合格通知書を交付するものとする。
- 4 本条第2項の検査の結果、不適合事項が確認されたとき、甲は、乙に対し、速やかに改善・修正を指示し、乙はこれに対応し、甲の再検査を受けなければならない。なお、再検査については、本条の規定を準用するものとする。

### <解説>

本設備の設置が完了した場合、甲が検査を行い、予定された仕様に合致することを確認する規定です。

賃料額の定め方について、従量制を採用した場合には、甲にとっても、本設備が仕様書どおりに設置されているか重要な関心事となるため、「検査」を義務付けることで確認する機会を設けるものです。このほかにも、太陽光発電設備の設置手法はアンカー工法が一般的であり、同工法では建物の防水層に穴を開けることになるため、その後の防水処理が適切に行われているか確認するという趣旨もあります。

また、設置に瑕疵があり、その結果、第三者に損害を及ぼした場合、甲が損害賠償責任を負わなかったとしても甲のイメージダウンは免れることはできないことから、こういった視点からも、本設備が適切に設置されているか確認することが望まれます。

なお、甲に、本設備の設置を検査できる人材がおらず、検査を実施しない場合には、本条項は不要です。

## 10 第10条関係

(本設備の情報提供)

第10条 乙は、甲に対し、本設備の取扱等に関し、注意事項等を書面により作成し、提供しなければならない。

- 2 乙は、甲の求めに応じ、本設備の取扱等に関する注意事項等について適切な説明を行わなければならない。

### <解説>

#### (1) 第1項

日ごろ、本設備と接する甲に対し、本設備の取扱に関する注意事項等を提供することにより、本設備の運用に支障を来さないようにする規定です。太陽光発電設備破損時の注意事項をはじめ、配線や昇圧機等の取扱についても情報提供の対象となります。

また、非常時に、本設備から甲に対し電力を供給することとしている場合は、その方法を説明することも想定しています。

#### (2) 第2項

本契約は一般的に20年という長期にわたるため、甲における担当者変更等により、本設備の取扱等に不明な点が生じる場合が想定されます。そこで、甲が本設備の取扱等について、乙に対し説明を求めた場合、乙がそれに応じなければならない旨を規定しています。

## 11 第 11 条関係

(本設備の運用・保守管理)

- 第 11 条 乙は、自己の費用と責任において、本事業が適正に実施できるように本設備を運用・保守管理しなければならない。ただし、甲の故意又は過失により本設備が損傷したときは、甲が修繕費用を負担するものとする。
- 2 乙は、本設備の運用・保守管理を行うにあたり、甲の事業の実施に支障を生ぜしめないようにしなければならない。
- 3 乙は、本設備の運用・保守管理に必要な電力及び水道等の使用料を負担することとする。
- 4 乙は、本設備の運用・保守管理について、甲の事前承諾を得た上で、第三者にこれを委託することができる。
- 5 乙は、前項の規定に基づき、第三者に本設備の運用・保守管理を委託する場合、当該第三者に、本条第 2 項及び第 3 項に定める乙の義務と同等の義務を遵守させなければならない。
- 6 甲は、本設備に関し、次の各号に掲げる行為を行ってはならない。
- (1) 本設備に他の機器を取り付けること
  - (2) 本設備を改造すること

### <解説>

#### (1) 第 1 項

本設備の運用・保守管理にあたっての一般的留意事項を定めた規定です。

本設備は乙の費用と責任において運用・保守管理するものですが、甲の故意・過失により本設備を損傷したときには、この限りではありません。

なお、この場合における「故意・過失」については、「故意・重過失」とすることにより、甲の負担を軽減することも考えられます。

#### (2) 第 2 項

8(3)と同趣旨の規定です。

#### (3) 第 3 項

8(4)と同趣旨の規定です。

#### (4) 第 4 項

8(5)と同趣旨の規定です。

#### (5) 第 5 項

8(6)と同趣旨の規定です。

#### (6) 第 3 項

本設備は乙の所有物であるため、改造等ができないことを確認的に規定しています。

賃料を従量制とした場合、乙の売電収入、換言すれば発電量が賃料に直結するため、甲にとっても発電量が重要な関心事となるため、発電量向上のため太陽光発電設備を改造する場合も想定されることから、明示的に禁止事項として規定しています。

#### (7) 補足（非常用電源としての活用について）

本設備の運用に関し、停電時に、甲が本設備を非常用電源として活用することを規定することも考えられます。非常用電源としての活用方法としては、パワーコンディショナのコンセントから供給を受ける方法と、本設備を屋内配線に接続する方法の 2 通りが考えられますが、後者についてはインターロック機構の導入が必要となる等、費用負担が生じることとなりますので、賃料額にも影響を及ぼすこととなります。

#### ※参考：条項例

第〇条 甲は、停電時に本設備から発電される電気を非常用電源として使用することができる。

2 乙は、甲が前項の規定に基づき本設備から発電される電気を使用する場合、甲に対し、その対価を請求しないものとする。



## 12 第12条関係

(運用・保守管理のための立入)

第12条 乙は、本設備の運用・保守管理のために本建物に立入る場合には、緊急を要する場合を除き、立入日の前日までに、甲に、立入の旨を通知しなければならない。

2 乙は、前項の立入を行うにあたり、身分証を携帯し、甲の求めがあった場合には、これを提示しなければならない。

3 乙は、前条第4項の規定に基づき、第三者に本設備の運用・保守管理を委託する場合、当該第三者に、前2項に定める乙の義務と同等の義務を遵守させなければならない。

4 甲は、本条第1項の通知があった場合、甲の事業の実施に支障がある場合その他正当な理由がない限り、これを拒否することはできない。

5 甲は、本物件に乙の承諾なく立入ることができる。ただし、立入にあたり、乙による本設備の運用・保守管理に支障が生じないようにしなければならない。

### <解説>

#### (1) 第1項

本設備の保守管理を行うためには、本建物に立入らなければならないため、そのための諸手続を定めた規定です。

#### (2) 第2項

立入者が乙の従業員等であることを証明するため、身分証の提示等を義務付けた規定です。

#### (3) 第3項

8(6)と同趣旨の規定です。

#### (4) 第4項

乙が立入を禁止されると、本設備の適切な運用・保守管理に支障を来すこととなるため、甲に立入を拒否する正当な理由がない限り、原則として立入を認めなければならないとすることで、本設備の適切な運用・保守管理を担保する規定です。

#### (5) 第5項

本物件は乙に賃貸しているものの、本建物の維持管理や本設備の状況確認等のために、甲の立入が必要になる場合が想定されます。そこで、甲は、乙の承諾なく本物件に立入ることができる旨を規定しています。ただし、立入によって、乙の事業に支障が生じるようなことがあってはならないため、ただし書を設けています。

なお、甲の立入が認められる事由を予め類型化し、定めておくといったことも考えられます。

## 13 第13条関係

(本設備への付保)

第13条 乙は、本設備の設置及び運用・保守管理にあたり、本契約の期間中、自己の負担において、本設備に損害保険を付さなければならない。

2 乙は、前項に定める付保を行ったのち、すみやかに当該保険証券の写しを甲に提出するものとする。

### <解説>

本事業の継続に資するように、本設備に損害保険を付すことを義務付ける規定です。

自然災害(落雷、風災、雹災、雪災等。大規模災害は除く。)等により本設備が毀損した場合に修繕費用を確保することや、本設備の瑕疵等により第三者に損害を及ぼした場合の賠償金を確保することで、本事業の継続性を担保することを目的としています。

後者の場合、甲が工作物責任(民法717条)を問われる可能性があります。保険を付しておくことで、甲の乙に対する求償権を担保することも期待されます。

なお、損害保険の範囲が重要となりますので、予め協議しておくことが望まれます。

## 14 第14条関係

(事故報告)

- 第14条 乙は、本設備の設置及び運用・保守管理にあたり事故が発生したときは、応急措置を取った上で、直ちに甲に報告しなければならない。
- 2 乙は、前項の報告後、速やかに適切な措置を取るとともに、再発防止の措置をとり、その旨を甲に報告しなければならない。なお、当該事故により本建物に物損が生じた場合の修繕について、乙は、第19条の規定に則り対応するものとする。
- 3 甲は、乙の講じた再発防止措置が不十分であると認めるときは、乙に対し、再発防止措置の再検討を指示することができる。
- 4 乙は、前項の指示を受けた場合、甲と協議の上、再発防止措置を再検討しなければならない。
- 5 乙は、第11条第4項の規定に基づき、第三者に本設備の運用・保守管理を委託する場合、当該第三者に、本条第1項、第2項本文及び第4項に定める乙の義務と同等の義務を遵守させなければならない。
- 6 甲は、本設備に関し、破損等の不具合を発見した場合、速やかに乙に報告するものとする。
- 7 甲及び乙は、事故等緊急時の報告等を速やかに行うため、別に緊急連絡体制を定めるものとする。

### <解説>

#### (1) 第1項

事故発生時の基本的対応を定めた規定です。乙は、被害拡大防止のための応急措置をとった上で、直ちに甲に報告することが義務付けられます。

#### (2) 第2項

乙は、第1項に規定された甲への報告後、事故により生じた損害を修繕する等、速やかに適切な措置を取ると同時に、事故の再発防止策を実施することが義務付けられます。

なお、事故によって生じた損害の修繕等については、「本設備の設置に起因する不具合」について定めた19条の規定を準用することにより、修繕費用の負担者や逸失利益の取扱を定めています。

#### (3) 第3項

本設備における事故は、本建物で実施している甲の事業に支障を及ぼす可能性があるため、再発防止措置は、甲が適当と認めるレベルのものである必要があります。そこで、本項は、乙による再発防止措置が不十分であると認められる場合に、再検討を指示できる権限を甲に付与しています。

#### (4) 第4項

乙が、甲から再発防止措置の再検討指示を受けた場合、甲とともに再発防止措置を考えることが効率的かつ効果的であることから、両者が協議の上、再発防止措置の再検討を行うことを定めた規定です。

#### (5) 第5項

8(6)と同趣旨の規定です。

#### (6) 第6項

乙は、本建物に常駐しているわけではないため、日ごろから本設備に接触する機会のある甲が本設備の破損等の不具合を発見した場合、乙に対し連絡する義務を定めた規定です。これにより、本設備の適切な保守管理が期待されます。

なお、本項は、甲に、本設備の点検義務を課したものではありません。

#### (7) 第7項

本条に定める報告を速やかに行うため、予め緊急連絡網等を定めておくことを規定しています。本契約は20年間に渡るのが一般的ですので、連絡体制は、適宜、更新していく必要があります。

## 15 第 15 条関係

(乙による本設備等の譲渡等)

第 15 条 乙は、甲の承諾を得ることなく、本設備の全部又は一部について、譲渡し、賃借権を設定し、又は譲渡担保その他の担保に供してはならない。

2 乙は、甲の承諾を得ることなく、本設備の全部又は一部について、移転、改造その他本契約の趣旨に反することを行ってはならない。

3 乙は、甲の承諾を得ることなく、本契約に基づく賃借権について、譲渡し、転貸し、又は質権その他の担保に供してはならない。

4 乙は、本物件の使用にあたり、次の各号に掲げる行為を行ってはならない。

(1) 本物件に、本設備の設置及び運用・保守管理に不必要な物品等を搬入し、又は備え付けること

(2) 本物件及び本設備並びに本物件に通ずる通路等共用部に、甲の承諾を得ないで看板及びポスター等の広告物を掲示すること

(3) 本物件に通ずる通路等共用部に、物品を置くこと

(4) 本物件に甲の許可なく第三者を立ち入らせること

### <解説>

#### (1) 第 1 項

本設備を第三者に譲渡等する場合、本契約に基づく賃借権も従たる権利として同時に譲渡等されることとなりますが、賃借権の譲渡等については、甲の承諾がなければ有効になしえませんが（民法 612 条 1 項）。本項は、このことを確認的に規定しています。

#### (2) 第 2 項

甲の承諾なく、本設備の移転・改造等、物理的な措置を取ってはならないことを規定しています。特に、賃料を売電収入の一定割合（従量制）としている場合、甲にとっても、本設備の仕様等は重要な関心事となっていますので、甲に承諾なく移転・改造等の物理的な措置を取ることを禁止するものです。

#### (3) 第 3 項

賃借権の譲渡等については、甲の承諾がなければ有効になしえないこと（民法 612 条 1 項）を確認的に規定したものです。

#### (4) 第 4 項

乙が本物件を使用するにあたり、行ってはならない軽易な禁止事項をまとめたものです。具体の事情に応じ、加除修正してください。



白紙

## 16 第 16 条関係

(甲による本建物の譲渡等)

第 16 条 甲は、次の各号に掲げる行為について、乙による本設備の運用・保守管理に支障が生じないように、事前に乙と協議しなければならない。

- (1) 本建物を第三者に譲渡すること
- (2) 本建物を第三者に賃貸すること
- (3) 本建物を抵当権その他の担保に供すること
- (4) 本建物を増改築すること（本設備の運用・保守管理に支障を生ぜしめないものを除く）

- 2 甲は、前項第 1 号に該当する場合、当該譲受人に対し本契約の趣旨及び内容を説明の上、当該譲受人に、甲の本契約上の地位を譲渡するか、乙との間で本契約と同等の契約を締結させなければならない。
- 3 甲は、本条第 1 項第 2 号に該当する場合、当該賃借人に対し、本契約の趣旨及び内容を説明の上、乙による本物件を使用した本設備の運用・保守管理を許容する旨を、当該賃貸借契約上、明示しなければならない。
- 4 甲は、本条第 1 項第 3 号に該当する場合、当該担保権者に対し、本設備が乙の権原に基づき設置されていることを明らかにし、本設備が乙の所有物であり、担保の目的とならないことを当該担保権設定契約上、明示しなければならない。

### <解説>

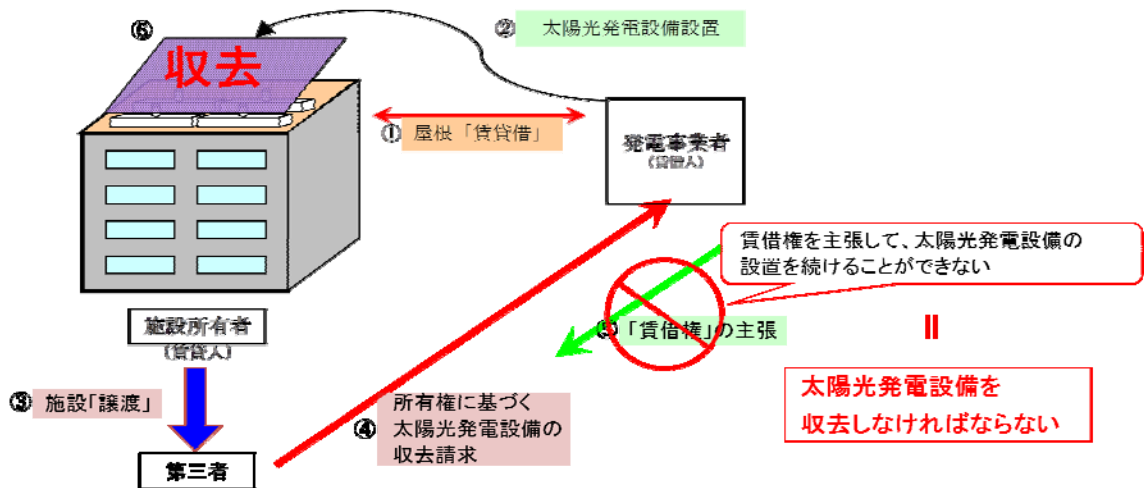
#### (1) 第 1 項

甲による本建物の譲渡等、本事業の実施に重大な影響を及ぼす事項について、予め乙と協議することを義務づける規定です。

#### ア 第 1 号（本建物の第三者への譲渡）

屋根の賃借権は登記することができないため、甲が本建物を第三者に譲渡した場合、乙は、その賃借権を第三者に対抗することができません（下図参照）。本事業において、甲が本建物を第三者に譲渡することは、事業の継続性に重大な影響を及ぼすこととなるため、事前協議を義務付けています。

[図]



#### ウ 第 2 号（本建物の賃貸）

屋根の賃借権は登記することができないため、甲が本建物を第三者に賃貸し、当該第三者が賃借権の対抗要件を具備すると、乙は、当該第三者に対して、その賃借権を対抗することはできません。本事業において、甲が本建物を第三者に賃貸することは、事業の継続性に重大な影響を及ぼすこととなるため、事前協議を義務付けています。

#### イ 第 3 号（本建物への担保権設定）

本建物に担保権を設定しただけでは、本事業に直接影響を与えませんが、担保権が実行され本建物を新所有者が取得した場合、上述の場合と同様に、乙は、その賃借権を新所有者に対抗することができません。担保権の設定についても、その後続く担保権の実行が事業の継続性に重大な影響を及ぼすこととなるため、事前協議を義務付けています。

#### エ 第 4 号（本建物の増改築）

本建物の増改築は、太陽光発電設備の一時撤去・移設等を生ぜしめ、当該期間中、売電が行えない可能性が高くなり、本事業の継続性に重大な影響を及ぼすこととなるため、事前協議を義務付けています。

## (2) 第2項

本建物が第三者に譲渡された場合であっても、甲の本契約上の地位を新所有者が承継するか、新所有者と乙の間で、本契約と同趣旨の契約が締結されれば、本事業を継続することができます。そこで、本項では、甲が本建物を譲渡する際に、新所有者に、甲の本契約上の地位を譲渡すること、又は、乙と本契約と同趣旨の契約を締結させることを義務として課しています。

## (3) 第3項

本建物が第三者に賃貸された場合であっても、当該賃借人が本物件の使用を容認すれば、乙は本事業を継続することができます。そこで、本項では、甲が本建物を第三者に賃貸する場合に、当該賃借人に、乙による本物件の使用を許容することを、当該賃貸借契約上も明示することを規定しています。

## (4) 第4項

8(2)と同趣旨の規定です。

## 17 第17条関係

(甲による本設備の移設等)

第17条 甲の責めに帰すべき事由により本物件における本設備の移設が必要となった場合、甲は、自己の負担において本設備を移設することができる。ただし、当該移設に関し、予め乙の承諾を得なければならない。

2 前項の規定に基づき本設備を移設する場合、甲は、乙に対し、当該移設期間中に乙が得られるべきであった売電収入相当額を補償するものとする。

### <解説>

#### (1) 第1項

甲が、本建物の屋上部に既に設置している機械設備の更新等のために、本物件において、本設備を移設する必要が生じた場合等を想定した規定です。本設備の移設は、甲の責めに帰すべき事由により生じているため、その費用を甲が負担すべきものとしています。

なお、本条本文の規定は、甲が費用負担することを定めたものであり、乙が甲に代わり移設を行い、その費用を甲に請求することを妨げるものではありません。

本設備は、乙の所有物であるとともに、その移設は本事業の採算性に影響を及ぼす可能性があるため、ただし書きにおいて、乙の事前承諾を必要としています。

#### (2) 第2項

甲の責めに帰すべき事由により本設備を移設しているため、当該移設作業により売電収入が得られなかった場合、売電収入相当額を甲が補償することとしています。

なお、賃料の額にもよりますが、移設が極めて短期間である場合に限り、甲による補償を要しないとすることも考えられます。

**【修繕の時期を予め定め、一時撤去・再設置費用、逸失利益を乙が負担する場合】**

（本建物の修繕等）

第18条 甲は、本建物の修繕（本設備の運用・保守管理に支障を生ぜしめないものを除く。以下本条において同じ。）を行う場合、事前に乙と協議の上、承諾を得なければならない。

2 前項の修繕を行う場合、当該工事に伴う本設備の一時撤去・再設置に要する費用及び得られるべきであった売電収入相当額の補償の有無等については、甲及び乙が協議して定めるものとする。

3 前2項の規定にかかわらず、甲は、本物件の修繕のうち、屋上全面防水工事等実施が予定されている計画的修繕については、平成■年■月■日から平成■年■月■日の間に行うこととし、乙はそのことについて予め承諾するものとする。なお、本項の修繕実施時期については、甲乙協議の上、変更することができる。

4 前項の修繕に当たり、乙は、本設備の一時撤去・再設置に必要な費用を負担するものとする。

5 本条第3項の期間中に行う修繕に伴い、本設備による売電が停止している期間について、甲は、当該売電停止期間中の乙の賃料を免除するものとし、乙は、甲に対し、当該売電停止期間中に得られるべきであった売電収入相当額の補償を求めないこととする。

6 本建物の増改築については、本条第1項及び第2項の規定を準用する。この場合において、これらの規定の中で「修繕」とあるのは、「増改築」と読み替えるものとする。

**<解説>**

**(1) 第1項及び第2項**

本契約は、一般的に20年という長期にわたるため、賃貸借期間中に本建物の修繕が必ず実施されると考えるのが適当です。そこで、本項では、本設備の運用・保守管理に支障を生じない修繕を除き、事前に乙と協議の上、承諾を得ることで、本事業と本建物の適切な維持管理の調整を図ることとしています。また、本設備の一時撤去・再設置費用や逸失利益の取扱、賃料の減免等については、その都度、協議するものとしています。

**(2) 第3項ないし第5項**

建物の修繕の中でも、本設備を設置している本物件（屋根）は、陸屋根の場合、（防水工法にもよりますが）12年程度で定期的に屋上防水工事を行うのが適切とされています。したがって、一般的に20年という長期にわたる賃貸借を行う本事業では、屋上防水工事が1回は行われると想定しておくことが適当です。そこで、本項では、この屋上防水工事を念頭に、実施が予定されている計画的修繕については、契約上、実施期間を定めておき、当該期間中の工事を、予め乙が承諾しておくこととしています。

また、計画的修繕の実施を予定しておくことにより、本設備の一時撤去・再設置の費用や当該期間中に得られるべきであった売電収入を契約時に算定し、賃料に織り込むことができることから、予め定めた計画的修繕が実施された場合、乙は甲に対し、本設備の一時撤去・再設置費用や売電収入の補償を求めないこととしています。

**(3) 第6項**

本建物を増改築する場合について、本条第1項及び第2項の規定を準用する旨を定めています。

なお、増改築により本事業の継続が困難となる場合は、本モデル契約書第23条1項により解除事由、第24条1項3号により損害賠償事由となります。

## 18-2 第18条関係（パターンB）

### 【修繕の時期は定めず、長さのみを予め定め、一時撤去・再設置費用、逸失利益を乙が負担する場合】

（本建物の修繕等）

- 第18条 甲は、本建物の修繕（本設備の運用・保守管理に支障を生ぜしめないものを除く。以下本条において同じ。）を行う場合、事前に乙と協議の上、承諾を得なければならない。
- 2 甲は、本物件の修繕のうち、屋上全面防水工事等実施が予定されている計画的修繕については、最大■日間行うこととし、乙はそのことについて予め承諾するものとする。なお、本項の修繕実施期間については、甲乙協議の上、変更することができる。
  - 3 前項の修繕に当たり、乙は、本設備の一時撤去・再設置に必要な費用を、それぞれ1回に限り負担するものとする。
  - 4 本条第2項の適用を受ける修繕に伴い本設備による売電が停止している場合、甲は、当該売電停止期間中の乙の賃料を免除するものとし、乙は、甲に対し、当該売電停止期間中に得られるべきであった売電収入相当額の補償を求めないこととする。
  - 5 本条第2項に定める期間を超えた計画的修繕その他本建物の修繕に伴う本設備の一時撤去・再設置に要する費用の負担及び得られるべきであった売電収入相当額の補償の有無等については、甲及び乙が協議して定めるものとする。
  - 6 本建物の増改築については、本条第1項及び第5項の規定を準用する。この場合において、これらの規定の中で「修繕」とあるのは、「増改築」と読み替えるものとする。

#### <解説>

##### (1) 第1項

18-1(1)に同じ。

##### (2) 第2項ないし第4項

18-1(2)と同趣旨の規定ですが、計画的修繕の実施時期を、特定の時期とするのではなく、一定の期間（長さ）として定める手法です。契約時に計画的修繕の実施時期が確定できない場合を想定しています。

##### (3) 第5項

18-1(1)に同じ。

##### (3) 第6項

18-1(3)に同じ。

## 18-3 第18条関係（パターンC）

### 【修繕の時期等は定めず、一時撤去・再設置費用、逸失利益を甲が負担する場合】

（本建物の修繕等）

- 第18条 甲は、本建物の修繕（本設備の運用・保守管理に支障を生ぜしめないものを除く。以下本条において同じ。）を行う場合、事前に乙と協議の上、承諾を得なければならない。
- 2 前項の修繕に当たり、本設備の一時撤去・再設置を要する場合、甲がその費用を負担することとする。
  - 3 本建物の修繕に伴い本設備による売電が停止している場合、乙は、甲に対し、当該売電停止期間中に得られるべきであった売電収入相当額の補償を求めることができる。
  - 4 本建物の増改築については、本条第1項ないし第3項の規定を準用する。この場合において、これらの規定の中で「修繕」とあるのは、「増改築」と読み替えるものとする。

#### <解説>

##### (1) 第1項

本建物の修繕と乙の事業の調整を図るため、修繕に当たり乙の事前承諾を義務付ける規定です。

##### (2) 第2項

本建物及び本物件の修繕に伴い生じる本設備の一時撤去・再設置費用について、甲の負担とする規定です。甲の負担が増えることとなりますので、賃料を設定する際の考慮事項となります。

##### (3) 第3項

本建物及び本物件の修繕に伴い売電が停止した場合、当該売電停止期間中の売電収入を、甲が補償する規定です。甲の負担が増えることとなりますので、賃料を設定する際の考慮事項となります。

##### (4) 第4項

18-1(3)に同じ。



## 19-1 第19条関係（パターンA）

### 【本物件の原因不明の不具合について、甲乙間の協議で対応する場合】

（本設備の設置に起因する不具合の修繕）

- 第19条 前条の規定にかかわらず、本設備の設置に起因する本物件の雨漏りその他の本建物の不具合（以下「雨漏り等」という。）の修繕については、本条の規定を適用する。
- 2 雨漏り等の修繕について、乙は、甲と事前に協議し、甲の承諾を得た上で、自己の費用と責任において実施しなければならない。
  - 3 前項の修繕に伴い本設備による売電が停止している場合、乙は、甲に対し、当該売電停止期間中に得られるべきであった売電収入相当額の補償を求めることはできない。
  - 4 雨漏り等について、本設備の設置に起因するものか甲乙の見解が一致しないときは、甲及び乙が協議して修繕の費用負担等を定める。

### <解説>

#### (1) 第1項ないし第3項

本設備の設置に起因する不具合の修繕について、本モデル契約第18条で定めた本建物の修繕に関する一般規定の特例を定めたものです。乙の責めに帰すべき事由により生じた不具合である以上、乙の費用と責任において修繕し、修繕中に得られるべきであった売電収入相当額の補償も認めないこととしています。

#### (2) 第4項

屋上防水の不具合については、原因が判然としない場合が多いため、本設備の設置に起因するものか争いが生じる場合が想定されます。そこで、本項では、当該不具合が本設備に起因するか争いがある場合、当事者間での協議事項とすることとしています。

なお、このほかにも、第三者として専門家（建築士や弁護士等を想定）を立て、意見を聴取した上で、費用負担等を決定するといった方法も考えられます（本県における県有施設の「屋根貸し」による太陽光発電事業で採用されている方式）。この場合、誰を「第三者」とするのが重要となりますので、この方式は、甲乙双方が納得できる第三者を立てる目処が付く場合に採用することが適切です。

## 19-2 第19条関係（パターンB）

### 【本物件の原因不明の不具合について、本設備設置後■年以内のものは設置に起因すると推定する場合】

（本設備の設置に起因する不具合の修繕）

- 第19条 前条の規定にかかわらず、本設備の設置に起因する本物件の雨漏りその他の本建物の不具合（以下「雨漏り等」という。）の修繕については、本条の規定を適用する。
- 2 雨漏り等の修繕について、乙は、甲と事前に協議し、甲の承諾を得た上で、自己の費用と責任において実施しなければならない。
  - 3 前項の修繕に伴い本設備による売電が停止している場合、乙は、甲に対し、当該売電停止期間中に得られるべきであった売電収入相当額の補償を求めることはできない。
  - 4 雨漏り等について、本設備の設置に起因するものか甲乙の見解が一致しないとき、本物件に生じた不具合に限り、本設備設置後■年以内に発見されたものについては、本設備の設置に起因するものと推定し、その他の不具合については、甲及び乙が協議して修繕の費用負担等を定めるものとする。

### <解説>

#### (1) 第1項ないし第3項

19-1(1)に同じ。

#### (2) 第4項

屋上防水の不具合については、原因が判然としない場合が多いため、本設備の設置に起因するものか争いが生じる場合が想定されます。そこで、本設備設置後、一定期間内に発見された「本物件」の不具合に限り、本設備の設置に起因すると推定し、本条第2項及び第3項を適用するものです。推定規定ですので、乙が反対事実を証明することで本条の適用を免れることができます。

本項の定めは、新築間もない建物や屋上全面防水工事実施直後に本設備を設置した場合等、本設備の設置以外に漏水の原因が考えにくい建物で採用するのが適しています。

## 20 第 20 条関係

(自然災害等不可抗力による不具合の修繕)

第 20 条 第 18 条の規定にかかわらず、天災、地変その他甲乙双方の責めに帰さない事由（以下「不可抗力」という。）により生じた本建物の不具合（本設備の運用・保守管理に支障を生ぜしめないものを除く。以下本条において同じ。）の修繕については、本条の規定を適用する。

- 2 不可抗力により生じた本建物の不具合の修繕について、甲は乙と事前に協議し、乙の承諾を得た上で実施しなければならない。ただし、乙は、当該修繕の必要性が乏しい等特段の事情がない限り、本項の承諾をしなければならない。かつ、本設備の一時撤去等、本修繕に必要な措置を取らなければならない。
- 3 前項の修繕に伴い生じる乙による本設備の一時撤去等、当該修繕に必要な措置に係る費用負担については、甲及び乙が協議して定めるものとする。
- 4 本条第 2 項の修繕に伴い本設備による売電が停止している場合、当該売電停止期間中に得られるべきであった売電収入相当額の補償の有無等については、甲及び乙が協議して定めるものとする。

### <解説>

#### (1) 第 1 項

自然災害等不可抗力による不具合の修繕について、本モデル契約第 18 条で定めた本建物の修繕に関する一般規定の特例を定めたものです。

#### (2) 第 2 項

不可抗力により生じた不具合で甲が修繕を要すると認めるものについては、特段の事情がない限り、乙が承諾を与えなければならないとすることで、甲による本建物の維持管理に支障が生じないようにする規定です。不可抗力の発生は予見できず、甲に責任もなく、また突発的な災害等により生じた不具合については、可及的速やかに修繕する必要があると見込まれることから、乙は原則として甲による修繕を承諾しなければならないものとしています。

#### (3) 第 3 項及び第 4 項

不具合の規模により本設備の一時撤去の有無や修繕期間が異なってくることから、本設備の一時撤去等の費用負担や売電収入相当額の補償の有無、賃料の減免等については、その都度協議することとしています。

なお、不可抗力により本設備そのものが滅失又は毀損した場合、その危険は本設備の所有者である乙が負担すべきもの（所有者が危険を負担する）となりますので、特約がない限り、乙が甲に対し、補償を求めることはできません（不可抗力により建物が滅失又は毀損したことに伴い、本設備が滅失又は毀損した場合についても、本建物に瑕疵がない限り、同様の考え方（乙が危険を負担する）となります）。

#### ※参考

18 条から 20 条の関係を図示すると、右図及び下表のようになります。

〔 18 条について、パターン A 又は B を採用した場合。 〕

#### 【図】



#### 【表】

	修繕部位 (毀損部位)	原因	修繕費用負担者	一時撤去・ 再設置費用 負担者	修繕に伴う 逸失利益負担者	承諾	適用条項
赤	本建物	老朽化又は甲	甲 (応急的修繕)	協議事項	協議事項	乙の承諾	18条1項、2項(パターンA) 18条1項、5項(パターンB)
灰色	本建物	乙	乙	乙	乙	甲の承諾	19条1項～3項
緑	本建物	不可抗力	甲	協議事項	協議事項	乙の承諾 (原則承諾)	20条
水色	本物件（屋根）	老朽化又は甲	甲 (計画的修繕)	乙	乙	乙の承諾 (予め承諾済)	18条3項～5項(パターンA) 18条2項～4項(パターンB)

## 21 第 21 条関係

(不可抗力による契約の消滅等)

第 21 条 不可抗力により、本建物が滅失した場合、本契約はその時から将来に向かって消滅する。

2 不可抗力により、本建物が毀損し、又は本設備が毀損若しくは滅失し、本事業の継続が困難となった場合、甲及び乙は、本契約を解除することができる。

3 甲及び乙は、前項に定める不可抗力が発生した場合、速やかにその旨を相手方に通知するものとする。

4 甲及び乙は、前項の通知を受けた後、その後の必要な措置について、速やかに相手方と協議を行うこととする。

5 本条第 3 項及び第 4 項の規定は、第 1 項により本契約が消滅した場合について、本契約の消滅にかかわらず、本設備の撤去を終えるまで、準用することとする。

### <解説>

#### (1) 第 1 項

不可抗力により、本建物が滅失した場合を想定した規定です。賃貸借契約においては、目的物が滅失した場合、当然に契約が終了するとされているため、そのことを確認的に規定しています。

#### (2) 第 2 項

不可抗力により、本建物が毀損し、又は本設備が毀損若しくは滅失し、かつ本事業の継続が困難となった場合に、甲及び乙に解除権を付与する規定です。本事業の継続が困難になった場合、解除権を有することとなりますが、本設備を修繕することにより事業の継続が可能な場合には、本条の適用はありません。

なお、客観的に本設備の修繕が可能であったとしても、修繕費用が多額に上り、残りの売電期間と比較して採算性を失う場合には、事業の継続が困難な場合にあたると解されます。

#### (3) 第 3 項

甲及び乙に本事業の継続を困難とする不可抗力発生のお知らせ義務を課す規定です。

#### (4) 第 4 項

不可抗力により本事業の継続が困難となり、解除必至の状態となった場合に、残存している本設備の撤去等の事後処理について、甲乙間の協議に基づき対応することを定めた規定です。

#### (5) 第 5 項

本条第 1 項の規定により本契約が消滅した場合であっても、本設備（の残骸）の撤去等の必要性が引き続き生じる場合が想定されます。本項は、そのような事態が生じた場合に、甲乙間の協議を行えるように定めたものです。

なお、本契約消滅後の協議となるため、本項はいわゆる「存続条項」の形をとっています。



## 22 第 22 条関係

(甲による契約の解除)

第 22 条 甲は、乙が本契約に定める義務に違反した場合、相当の期間を定めて当該義務の履行を催告したにもかかわらず、是正がなされないときは、本契約を解除することができる。

2 甲は、乙が次の各号に掲げる事由に該当した場合、直ちに本契約を解除することができる。

- (1) 本契約の締結に当たり、虚偽の事実を申告していたとき、又は不正の手段を用いて本契約を締結していたとき
- (2) 破産手続若しくは特別清算、民事再生手続、会社更生手続若しくはその他の倒産関連法規に基づく手続開始の申立て、又は解散決議を行ったとき
- (3) 反社会的勢力(暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律(平成 3 年法律第 77 号)(以下「暴対法」という。)第 2 条第 2 号に定める者をいう。以下同じ。)になったとき
- (4) 自ら又は第三者をして暴力的要求行為(暴対法第 2 条第 7 号に定める行為をいう。以下同じ。)を行ったとき
- (5) その他重大な背信行為又は法令違反若しくは公序良俗違反があり、甲乙間の信頼関係が破綻したと認められるとき

3 甲が、本条第 2 項の規定に基づき本契約を解除した場合、当該解除により乙に損害が生じて、甲はその賠償の責めを負わないこととする。

4 甲が、本条第 2 項の規定に基づき本契約を解除した場合、本設備は乙の費用において撤去し原状回復するものとする。なお、乙が、甲による本契約解除後、相当期間経過したにもかかわらず本設備を撤去しない場合、甲は、乙の承諾を得た上で、乙に代わり本設備を撤去及び原状回復し、その費用を乙に請求することができる。

### <解説>

#### (1) 第 1 項

乙の債務不履行に基づく解除について、確認的に規定したものです。催告の期間を具体的に定めること(例：2ヶ月)も考えられます。

#### (2) 第 2 項

甲乙間の信頼関係を破綻させると認められる乙の行為を類型化し、当該行為があった場合には、催告なく本契約を解除(無催告解除)することができる旨を定めた規定です。

なお、本項第 2 号は、乙が倒産又はそれに類似の状態になったことを解除事由とする、いわゆる「倒産解除特約」を定めていますが、訴訟において、その有効性が争われた場合、解除が「無効」と判断される可能性もありますので、注意する必要があります。

#### (3) 第 3 項

甲が、本条第 2 項の規定により本契約を解除した場合に、乙が損害を被ったとしても、乙の責めに帰すべき事由によるため、甲は賠償責任を免れることを定めた規定です。

#### (4) 第 4 項

本条の規定に基づき本契約を解除した後の本設備の取扱について定めた規定です。甲乙間の信頼関係が破綻していることを前提としているため、本設備を撤去することとしています。他の定めをすることも考えられます(例：甲が本設備を買い取る等)。

また、乙による本設備の速やかな撤去がなされない場合も想定し、なお書きで、一定の場合には、甲において本設備を撤去し、乙にその費用を請求することができる旨を規定しています。甲の費用において本設備を撤去した場合、その費用については、本モデル契約第 7 条で定める保証金の返還請求権と相殺することができますので、保証金を設定する際には、撤去費用も想定しておくことが考えられます。

なお、甲が乙に代わり本設備の撤去を行うには、乙の承諾を得ることが必須となりますので注意してください(乙に承諾なく撤去すると「自力救済」となり、よほどの切迫した事情がない限り違法となり、損害賠償の責めを負うこととなります)。

## 23 第 23 条関係

(乙による契約の解除)

第 23 条 乙は、甲が本契約に定める義務に違反した場合、相当の期間を定めて当該義務の履行を催告したにもかかわらず、是正がなされないときは、本契約を解除することができる。

2 乙は、甲が次の各号に掲げる事由に該当した場合、直ちに本契約を解除することができる。

(1) 本契約の締結に当たり、虚偽の事実を申告していたとき又は不正の手段を用いて本契約を締結していたとき

(2) 反社会的勢力になったとき

(3) 自ら又は第三者をして、暴力的要求行為を行ったとき

(4) その他重大な背信行為又は法令違反若しくは公序良俗違反があり、甲乙間の信頼関係が破綻したと認められるとき

3 乙が、本条第 2 項の規定に基づき本契約を解除した場合、当該解除により甲に損害が生じても、乙はその賠償の責めを負わないこととする。

4 乙が、本条第 2 項の規定に基づき本契約を解除した場合、本設備は甲の費用において撤去し原状回復するものとする。

5 乙が自己の責めに帰する事由により本事業を継続できなくなった場合、甲に対し■円(次に定める算出式により算出された額)を賠償することを条件に本契約を解除することができる。

算出式：XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

### <解説>

#### (1) 第 1 項

甲の債務不履行に基づく解除について、確認的に規定したものです。催告の期間を具体的に定めること(例：2ヶ月)も考えられます。

#### (2) 第 2 項

甲乙間の信頼関係を破綻させると認められる甲の行為を類型化し、当該行為があった場合には、催告なく本契約を解除(無催告解除)することができることを定めた規定です。

#### (3) 第 3 項

乙が、本条第 2 項の規定により本契約を解除した場合に、甲が損害を被ったとしても、甲の責めに帰すべき事由によるため、乙は賠償責任を免れることを定めた規定です。

#### (4) 第 4 項

本条の規定に基づき本契約を解除した後の本設備の取扱について定めた規定です。甲乙間の信頼関係が破綻していることを前提としているため、本設備を撤去することとしています。他の定めをすることも考えられます(例：甲が本設備を買い取る等)。

#### (5) 第 5 項

乙の事業見直し等により、乙の都合により本事業を継続できなくなった場合、違約金の支払いを条件に解除を認める規定です。違約金の定め方としては、契約残期間の賃料相当額を軸に設定するのが適当と考えられます。

#### (6) 補足

本条の規定は、本モデル契約第 22 条と対をなす規定です。

## 24-1 第24条関係（パターンA）

### 【実損額にかかわらず賠償額・補償額を予め定める場合】

（賠償額及び補償額の予定）

第24条 甲は、次の各号に掲げる事由により、乙が本事業を継続できなくなった場合、乙に対し■円（次に定める算出式により算出された額）を賠償するものとする。

- (1) 第16条第2項に定める義務に反したとき
- (2) 第16条第3項に定める義務に反したとき
- (3) 本建物の増改築、建替え、移築又は除却
- (4) その他甲の責めに帰すべき事由

算出式：XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

2 甲は、本建物に設定した担保権が実行され、乙が本事業を継続できなくなった場合、乙に対し■円（次に定める算出式により算出された額）を補償するものとする。

算出式：XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

### <解説>

#### (1) 第1項

本モデル契約第16条第2項に違反する場合等、甲の責めに帰すべき事由で本事業が継続できなくなったときに、乙が甲に賠償を求めることができることを定めた規定です。

賠償については、定額で定める方法と、算出式を定めておき、その都度算出する方法が考えられます（例：（本設備設置費用）+（支払済本設備メンテナンス費用）+（本設備撤去費用）-売電収入済額+支払済賃料）。また、別表形式で、解除年次に応じた賠償額を定めることも考えられます。

なお、本条の定めは、実損額に関わらず、予め定めた賠償額を支払うこととしており、実損額が予定額を上回ったとしても、追加請求することができませんので注意してください。

#### (2) 第2項

本条第1項と同趣旨の規定ですが、担保権の実行は、甲でなく担保権者によるものであるため、甲の責めに帰すべき事由でない場合として「補償」の対象としています。

## 24-2 第24条関係（パターンB）

### 【賠償額・補償額を予め定めた上で、実損額がそれを上回る場合の賠償・補償を認める場合】

（賠償額及び補償額の予定）

第24条 甲は、次の各号に掲げる事由により、乙が本事業を継続できなくなった場合、乙に対し■円（次に定める算出式により算出された額（以下「賠償額」という。））を賠償するものとする。ただし、乙に■円（賠償額）を超える損害が生じている場合、甲はその差額を賠償しなければならない。

- (1) 第16条第2項に定める義務に反したとき
- (2) 第16条第3項に定める義務に反したとき
- (3) 本建物の増改築、建替え、移築又は除却
- (4) その他甲の責めに帰すべき事由

算出式：XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

2 甲は、本建物に設定した担保権が実行され、乙が本事業を継続できなくなった場合、乙に対し■円（次に定める算出式により算出された額（以下「補償額」という。））を補償するものとする。ただし、乙に■円（補償額）を超える損害が生じている場合、甲はその差額を補償しなければならない。

算出式：XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

### <解説>

24-1と同趣旨の規定ですが、実損額が予定額を上回る場合、不足額を追加で賠償請求又は補償請求することができる規定としています。

## 25 第 25 条関係

(第三者に及ぼした損害の賠償)

第 25 条 本設備の設置、運用・保守管理又は本設備の瑕疵により第三者に損害を及ぼした場合、乙はこれを賠償する責めに任ずる。

2 前項の規定にかかわらず、第三者へ及ぼした損害の原因が、甲の指示その他の甲の責めに帰すべき事由により生じたものについては、甲がその賠償額を負担する。ただし、乙が、甲の指示等が不相当であるなど甲の責めに帰すべき事由があることを知りながらこれを通知しなかったときは、この限りでない。

### <解説>

#### (1) 第 1 項

本設備の設置等により第三者に損害を生ぜしめた場合、乙がその責任を負う旨を確認的に規定したものです。

#### (2) 第 2 項

本条第 1 項の例外規定です。

## 26 第 26 条関係

(事実の表明及び保証)

第 26 条 甲は、乙に対し、本契約締結日現在において、次の各号に掲げる事実を表明し、保証する。

- (1) 甲が、会社法（平成 17 年法律第 86 号）に基づき適法に設立され、有効に存続する株式会社であること
  - (2) 甲が、本契約を締結し、また本契約の規定に基づき義務を履行する完全な権利、能力を有していること
  - (3) 甲が、本契約を締結し、これを履行することについて、法令及び甲の定款その他の社内規則上必要とされる一切の手續を履践していること
  - (4) 本契約が、甲の代表者又は代表者から有効な委任を受けた代理人により締結されたこと
  - (5) 甲が、破産手續若しくは特別清算、民事再生手續、会社更生手續若しくはその他の倒産関連法規に基づく手續開始の申立て、又は解散決議を行っておらず、さらに第三者によるかかる手續の申立てもなされていないこと
  - (6) 甲が、支払不能、支払停止又は債務超過の状態にないこと
  - (7) 甲が、反社会的勢力でないこと
  - (8) 甲が、自ら又は第三者をして暴力的要求行為を行っていないこと
- 2 乙は、甲に対し、本契約締結日現在において、次の各号に掲げる事実を表明し、保証する。
- (1) 乙が、会社法に基づき適法に設立され、有効に存続する株式会社であること
  - (2) 乙が、本契約を締結し、また本契約の規定に基づき義務を履行する完全な権利、能力を有していること
  - (3) 乙が、本契約を締結し、これを履行することについて、法令及び乙の定款その他の社内規則上必要とされる一切の手續を履践していること
  - (4) 本契約が、乙の代表者又は代表者から有効な委任を受けた代理人により締結されたこと
  - (5) 乙が、破産手續又は民事再生手續、会社更生手續若しくは特別清算の開始その他の倒産関連法規の申立てをしておらず、又は第三者によるかかる手續の申立てもなされていないこと
  - (6) 乙が、支払不能、支払停止又は債務超過の状態にないこと
  - (7) 乙が、反社会的勢力でないこと
  - (8) 乙が、自ら又は第三者をして暴力的要求行為を行っていないこと
- 3 甲又は乙は、前 2 項の規定において表明及び保証を行った事実を誤りがあつたことに起因して、相手方に損害を生ぜしめた場合、その損害を補償するものとする。

### <解説>

いわゆる「表明保証条項」と呼ばれるもので、甲及び乙が、本条項記載事項が事実と相違ないことを保証し、当該事項が事実と相違することに起因して損害が生じた場合、その損害を補償することを定めた規定です。損害の補償だけでなく、解除事由として定めることもできます。

本条の規定は、補償そのものを目的とするよりは、むしろ、契約締結の過程において、これらの事項が事実と反しないかどうか、双方が確認を行うことにより、それぞれの債務の履行を、より確実にしめることを目的としています。

## 27 第 27 条関係

(変更通知)

第 27 条 甲及び乙は、住所、代表者、商号、事業目的又は主要株主その他取引上の重要な変更が生じたとき、直ちにその旨を相手方に通知しなければならない。

### <解説>

本契約は、一般的に 20 年という長期にわたるため、賃貸借期間中にこれらの事項が生じる可能性があります。事業目的の変更や主要株主の異動等は、甲乙のいずれに生じたとしても、本事業の継続性に影響を及ぼす可能性があるため、甲乙双方に通知義務を課しています。

## 28 第 28 条関係

(守秘義務)

第 28 条 甲及び乙は、次の各号に該当する情報を除き、本契約の内容その他本契約に関する一切の事項及び本契約に関連して知り得た相手方に関する情報（以下「秘密情報」という。）について、相手方の事前承諾なくして、第三者に開示してはならない。ただし、裁判所又は行政機関から法令に基づき開示を命じられた場合は、この限りでない。

- (1) 相手方からの開示時に、公知・公用となっていた情報
- (2) 相手方からの開示時に、自己の責めによらず公知になった情報
- (3) 守秘義務を負わない第三者から守秘義務を負わずして入手した情報

2 前項に基づく甲及び乙の義務は、本契約の終了後、■年間存続するものとする。

3 甲及び乙は、次の各号に掲げる事由に該当するときは、相手方の選択に従い、直ちに秘密情報（以下本項においては複製物も含む）を相手方に返却し、又は自己の責任において破棄若しくは消去しなければならない。

- (1) その使用目的が終了したとき
- (2) 相手方から要求があったとき
- (3) 本契約が終了したとき

### <解説>

#### (1) 第 1 項

本契約における守秘義務について定めた規定です。本項では、守秘義務の対象となる「秘密情報」を定義し、開示できる場合を定めています。本モデル契約書では、契約に関する一切の事項を「秘密情報」としていますが、より核心的な情報のみ「秘密情報」とすることも考えられます。また、特段、非公開とする情報はないとの判断に至れば、本条そのものを規定しないということも考えられます。

#### (2) 第 2 項

本契約終了後、一定期間、引き続き守秘義務を課す規定です。「秘密情報」の重要性を考慮し、残存期間を設定する必要があります。

#### (3) 第 3 項

取得した「秘密情報」の破棄等に関する規定です。

## 29 第 29 条関係

(契約外事項等)

第 29 条 本契約に定めのない事項及び本契約の解釈に関し疑義が生じた場合、甲及び乙は、協議してこれを定める。

2 前項の協議に当たり、甲及び乙は誠実に対応しなければならない。

### <解説>

本契約上に定めのない事項及び明らかとならない事項については、甲乙間で協議することとする規定です。



## 30 第 30 条関係

(合意管轄)

第 30 条 甲及び乙は、本契約に関して裁判上の紛争が生じた場合、■■簡易裁判所又は■■地方裁判所を第一審の専属的合意管轄裁判所とすることに合意する。

### <解説>

甲乙間で訴訟を提起する場合における、第一審の裁判所を指定するものです。「専属的合意管轄裁判所」と定めることにより、原則として他の裁判所に訴訟を提起することができなくなりますので、甲乙間の公平を考慮して裁判所を定めてください。

なお、訴額により簡易裁判所を利用することもできますので、地方裁判所だけでなく、簡易裁判所も併せて規定しておくことが適当です。

## 31 その他（当事者の一方が個人の場合）

冒頭にも記載のとおり、本モデル契約書は、甲乙双方が株式会社であることを前提としています。したがって、どちらかが個人である場合には、それに応じて各条項の修正や追加（相続に関する規定等）する必要があります。

また、甲が個人である場合、消費者契約法の適用を受ける場合がありますので、注意してください。

### <注意事項（再掲）>

本モデル契約書は、あくまで「モデル」であり、すべての事例において、そのまま使えるものではなく、また、「屋根貸し」による太陽光発電事業において、契約書に定めるべき全事項を網羅していることを保障するものではありません。契約に際しては、必ず自社法務部門や弁護士等、専門家の意見を取り入れるようにしてください。

なお、本モデル契約書を利用したことにより生じた一切の損害について、神奈川県は責任を負えませんので予め御了承ください。

### 【本モデル契約書に関する問い合わせ先】

神奈川県 産業労働局 産業・エネルギー部

地域エネルギー課 太陽光発電グループ

電話：045-210-4090

