

賃貸借契約約款

(総則)

第1条 賃借人(以下「甲」という。)及び貸人(以下「乙」という。)は、この約款(契約書を含む。以下同じ。)に基づき、仕様書等(別添の設計書、仕様書、図面及びこれらの図書に対する質問回答書をいう。以下同じ。)に従い、日本国の法令を遵守し、この契約(この約款及び仕様書等を内容とする賃貸借契約をいう。以下同じ。)を履行しなければならない。

2 乙は、仕様書等記載の物件(以下「物件」という。)を甲に賃貸し、甲は、これを借り受ける。

3 甲は、契約書記載の賃貸借期間中、乙にその賃借料を支払うものとする。

4 この約款に定める催告、請求、通知、申出、承認及び解除は、書面により行わなければならない。

5 この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。

6 この約款に定める金銭の支払に用いる通貨は、日本円とする。

7 この契約の履行に関して甲乙間で用いる計量単位は、仕様書等に特別の定めがある場合を除き、計量法(平成4年法律第51号)に定めるものとする。

8 この約款及び仕様書等における期間の定めについては、民法(明治29年法律第89号)及び商法(明治32年法律第48号)の定めるところによるものとする。

9 この契約は、日本国の法令に準拠するものとする。

10 この契約に係る訴訟については、甲の事務所の所在地を管轄する日本国の裁判所をもって合意による専属的管轄裁判所とする。
(賃貸借期間)

第2条 賃貸借期間は、契約書記載の賃貸借期間とする。

(物件の納入等)

第3条 乙は、契約書記載の設置場所へ物件を納入し、使用可能な状態に調整した上、賃貸借期間開始日から甲の使用に供しなければならない。

(物件の検査及び引渡)

第4条 甲は、乙から物件の納入を受けた後、速やかにこれを検査し、物件に契約の内容に適合しないもの(以下「契約不適合」という。)のないことを確認しなければならない。

2 前項の場合において、物件の規格、仕様、

性能及び機能等に不適合、不完全その他契約不適合があったときは、甲は、乙に物件の修理又は取替えを請求することができる。

(納入及び返還費用の負担)

第5条 物件の納入及びこの契約が終了した際の物件の返還に要する費用は、この契約で別に定めがある場合を除いて、乙の負担とする。

2 乙が返還に係る費用を負担することとされている場合において、乙の責めに帰すべき理由により物件の撤去が遅滞した場合は、甲は物件を撤去し、その費用を乙に請求することができる。

(損害保険)

第6条 乙は、甲が仕様書等において損害保険について定めたときは、仕様書等に記載された内容とする保険契約を、乙の負担により、乙の選定する損害保険会社と締結し、この契約の存続期間中これを更新しなければならない。

(権利義務の譲渡等の制限)

第7条 乙は、この契約により生ずる権利又は義務を第三者に譲渡し、若しくは承継させてはならない。ただし、あらかじめ書面により甲の承諾を得た場合は、この限りでない。

(物件の保管及び使用方法)

第8条 甲は、物件に付されている乙の所有権を明示する表示又は標識等を汚損し、又は取り除いてはならない。

2 甲は、契約書記載の設置場所において、物件を保管又は使用するものとし、これを変更する場合には乙の承諾を得なければならない。

3 物件の保管及び使用によって、人的又は物的損害が発生したときは、甲がその損害(保険その他によりてん補された部分を除く。)を賠償しなければならない。

(物件の維持等)

第9条 甲は、善良な管理者の注意をもって、この物件を保管し、又は使用するものとし、その本来の用法に反して使用し、又は甲の通常の業務の範囲以外に使用してはならない。

2 乙は、甲が仕様書等において保守について定めたときは、物件が常に正常な機能を果たす状態を保つための保守、点検及び修理等を必要に応じて行い、その費用を負担する。

(契約不適合責任)

第10条 甲は、使用開始以降、この物件の規格、性能、機能等に不適合、不完全その他契

約不適合があるときは、別に定めがある場合を除き、その修補、引換え若しくは不足分の引渡しによる履行の追完又はこれに代えて若しくは併せて損害賠償を請求することができる。

2 前項の場合において、甲が相当の期間を定めて履行の追完の催告をし、その期間内に履行の追完がないときは、甲は、その不適合の程度に応じて代金の減額を請求することができる。ただし、次の各号のいずれかに該当する場合は、催告をすることなく、直ちに代金の減額を請求することができる。

- (1) 履行の追完が不能であるとき。
- (2) 乙が履行の追完を拒絶する意思を明確に表示したとき。
- (3) この契約の目的物の性質又は当事者の意思表示により、特定の日時又は一定の期間内に履行しなければ契約をした目的を達することができない場合において、乙が履行の追完をしないでその時期を経過したとき。
- (4) 前3号に掲げるもののほか、甲がこの項の規定による催告をしても履行の追完を受ける見込みがないことが明らかであるとき。

(物件の原状変更)

第11条 甲は、次の各号のいずれかに該当するときは、乙の承諾を受けなければならない。

- (1) 物件に他の物件を付着させようとするとき。
- (2) 物件の改造又は模様替えをしようとするとき。
- (3) 物件の性能、機能、品質等を変更しようとするとき。

(物件の譲渡等の禁止)

第12条 甲は、物件を他に譲渡し、若しくは第三者に使用させ、又はその他乙の所有権を侵害するような行為をしてはならない。ただし、乙の承諾を得た場合はこの限りでない。

(物件の調査)

第13条 乙は、契約期間中、甲の承諾を得て、物件設置場所に立ち入って、物件の現状、運転及び保管状況を調査することができる。

(物件の滅失又は毀損)

第14条 物件の返還までに甲の過失により生じた物件の滅失又は毀損については、甲がその責めを負うものとする。ただし、通常の損耗及び減耗は、この限りでない。

2 物件が毀損したときは、甲乙協議のうえ、

次の各号のいずれかの措置をとるものとし、その費用（第6条の規定により付された保険によりてん補された部分を除く。）は、甲が負担する。この場合においては、この契約はなんらの変更もなくそのまま継続する。

- (1) 物件を完全な状態に復元又は修理する。
- (2) 物件と同等な状態又は性能の同種物件と取り替える。

3 物件の一部又は全部が甲の過失により滅失したときは、甲は、その損害（第6条の規定により付された保険によりてん補された部分を除く。）を賠償しなければならない。

4 前項の場合においては、当該損害金の支払完了と同時にこの契約は終了する。ただし、物件が複数ある場合において、その一部が滅失した場合は、当該滅失した物件に対応する部分の契約のみ終了する。

5 前各項の規定にかかわらず、物件の滅失又は毀損の原因が、天災その他貸人及び借人の双方の責めに帰すことができないものである場合は、甲乙協議して定める。

(賃借料の支払)

第15条 乙は、物件を甲が使用した月（以下「当該月」という。）の翌日以降、甲に当該月の賃借料の支払を請求することができる。

2 前項の賃借料の計算は、月の初日から末日までを1月分として計算するものとする。

3 契約書記載の支払回数の1回とは、1月分をいう。

4 月額賃借料に端数が生じるときは、初回の支払で精算する。

5 甲は、第1項の規定により請求を受けたときは、適法な請求書を受領した日から起算して30日以内に、賃借料を支払わなければならない。

6 乙の責めに帰すべき理由により、物件を使用できない期間があったときは、月額賃借料の30分の1にその期間の日数を乗じて得た額を賃借料から控除して支払う。

7 この契約締結後、消費税法（昭和63年法律第108号）等の改正等によって消費税等額に変動が生じた場合は、甲は、この契約をなんら変更することなく賃借料に相当額を加減して支払う。

(賃貸借期間満了後の措置)

第16条 賃貸借期間が満了したときは、契約書記載の措置に従って、速やかに物件の返還又は所有権移転の手続を行わなければならない。ただし、物件を返還するとされている

場合において、甲は、乙に物件の賃貸の継続を請求することができる。

(遅延損害金)

第17条 乙の責めに帰すべき理由により、賃貸借開始日までに物件の納入を完了しない場合においては、甲は、損害金の支払を乙に請求することができる。

2 前項の損害金の額は、賃貸借期間中の賃借料の総額（以下「賃借料の総額」という。）につき、遅延日数に応じ、民法で規定する法定利率で計算した額とする。

3 甲の責めに帰すべき事由により、第15条第5項に規定する契約金額の支払が遅れた場合においては、乙は、未受領金額につき、遅延日数に応じ、政府契約の支払遅延防止等に関する法律（昭和24年法律第256号）第8条第1項の規定に基づき、財務大臣が決定する率で計算した額の遅延利息の支払を甲に請求することができる。

(甲の催告による解除権)

第18条 甲は、乙が次の各号のいずれかに該当するときは、相当の期間を定めてその履行を催告し、その期間内に履行が行われなときは、この契約を解除することができる。ただし、その期間を経過した時における債務の不履行がこの契約及び取引上の社会通念に照らして軽微であるときは、この限りではない。

(1) 正当な理由なく、賃貸借開始日までに物件を納入せず、又は当該日経過後相当の期間内に物件の納入を完了する見込みがないとき。

(2) 前号に規定する場合のほか、この契約に違反し、その違反によりこの契約の目的を達することができないと認められるとき。

(甲の催告によらない解除権)

第18条の2 甲は、乙が次の各号のいずれかに該当するときは、この契約を直ちに解除することができる。

(1) 第7条の規定に違反し、この契約により生じる権利又は義務を第三者に譲渡し、承継させ、又は担保の目的に供したとき。

(2) この契約の目的物を納入することができないことが明らかであるとき。

(3) 乙がこの契約の目的物の納入を拒絶する意思を明確に表示したとき。

(4) 乙の債務の一部の履行が不能である場合又は乙がその債務の一部の履行を拒絶する意思を明確に表示した場合において、

残存する部分のみでは契約をした目的を達することができないとき。

(5) 契約の目的物の性質や当事者の意思表示により、特定の日時又は一定の期間内に履行しなければ契約をした目的を達することができない場合において、乙が履行しないでその時期を経過したとき。

(6) 前各号に掲げるもののほか、乙がその債務の履行をせず、甲が前条の催告をしても契約をした目的を達するのに足りる履行がされる見込みがないことが明らかであるとき。

(7) 暴力団（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）第2条第2号に規定する暴力団をいう。）又は暴力団員（暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律第2条第6号に規定する暴力団員をいう。）が経営に実質的に関与していると認められる者にこの契約により生じる権利又は義務を譲渡等したとき。

(8) 第22条又は第22条の2の規定によらないで、乙から契約解除の申出があったとき。

(甲の損害賠償請求等)

第19条 甲は、乙が次の各号のいずれかに該当するときは、これによって生じた損害の賠償を請求することができる。

(1) 履行期間内に業務を完了することができないとき。

(2) この契約の物品に契約不適合があるとき。

(3) 前2条の規定により成果物の引渡し後にこの契約が解除されたとき。

(4) 前3号に掲げる場合のほか、債務の本旨に従った履行をしないとき又は債務の履行が不能であるとき。

2 次の各号のいずれかに該当するときは、前項の損害賠償に代えて、乙は、賃借料の総額の10分の1に相当する額を違約金として甲の指定する期間内に支払わなければならない。ただし、甲に生じた損害の額がこれを超える場合においては、甲がその超過分につき賠償を請求することを妨げるものではない。

(1) 前2条の規定によりこの契約が解除されたとき。

(2) 乙がその債務の履行を拒否し、又は、乙の責めに帰すべき事由によって乙の債務

について履行不能となったとき。

3 次の各号に掲げる者がこの契約を解除した場合は、前項第2号に該当する場合とみなす。

- (1) 乙について破産手続開始の決定があった場合において、破産法（平成16年法律第75号）の規定により選任された破産管財人
- (2) 乙について更生手続開始の決定があった場合において、会社更生法（平成14年法律第154号）の規定により選任された管財人
- (3) 乙について再生手続開始の決定があった場合において、民事再生法（平成11年法律第225号）の規定により選任された再生債務者等

4 第2項の場合において、契約保証金の納付又はこれに代わる担保の提供が行われているときは、甲は、当該契約保証金又は担保をもって同項の違約金に充当することができる。

（談合その他の不正行為に係る甲の解除権）

第20条 甲は、乙がこの契約に関して、次の各号のいずれかに該当するときは、この契約を直ちに解除することができる。

- (1) 公正取引委員会が、乙に違反行為があったとして私的独占の禁止及び公正取引の確保に関する法律（昭和22年法律第54号。以下「独占禁止法」という。）第49条に規定する排除措置命令又は独占禁止法第62条第1項に規定する納付命令を行い、当該排除措置命令又は当該納付命令が確定したとき。
- (2) 乙（乙が法人の場合にあっては、その役員又はその使用人）に対し、刑法（明治40年法律第45号）第96条の6若しくは同法第198条又は独占禁止法第89条第1項若しくは第95条第1項第1号の規定による刑が確定したとき。
- 2 前項の規定により契約が解除された場合においては、乙は、賃借料の総額の10分の1に相当する額を違約金として甲の指定する期間内に支払わなければならない。ただし、甲に生じた損害の額がこれを超える場合においては、甲がその超過分につき賠償を請求することを妨げるものではない。
- 3 前条第4項の規定は、前項の規定による違約金について準用する。
（暴力団等排除に係る解除）

第20条の2 甲は、警察本部からの通知に基づき、乙が次の各号のいずれかに該当するときは、この契約を直ちに解除することができる。

- (1) 乙が個人である場合には、その者が、座間市暴力団排除条例（平成23年座間市条例第24号。以下、この条及び第27条において、「条例」という。）第2条第4号に定める暴力団員等（以下「暴力団員等」という。）と認められたとき又は法人等（法人又は団体をいう。）が条例第2条第5号に定める暴力団経営支配法人等と認められたとき。
- (2) 乙が神奈川県暴力団排除条例（平成22年神奈川県条例第75号）第23条第1項又は第2項の規定に違反したと認められたとき。
- (3) 乙及び役員等（乙が個人である場合にはその者を、乙が法人である場合には業務を執行する社員、取締役、執行役又はこれらに準じる者をいい、相談役、顧問その他いかなる名称を有する者であるかを問わず、法人に対し業務を執行する社員、取締役、執行役又はこれらに準じる者と同様以上の支配力を有するものと認められる者を含む。以下、同じ。）が、暴力団員等と密接な関係を有していると認められたとき。
- 2 前項の規定により契約が解除された場合においては、乙は、賃借料の総額の10分の1に相当する額を違約金として甲の指定する期間内に支払わなければならない。ただし、甲に生じた損害の額がこれを超える場合においては、甲がその超過分につき賠償を請求することを妨げるものではない。
- 3 第19条第4項の規定は、前項の規定による違約金について準用する。

（甲の責めに帰すべき事由による場合の解除の制限）

第21条 第18条各号又は第18条の2各号に定める場合が甲の責めに帰すべき事由によるものであるときは、甲は、第18条各号又は第18条の2各号の規定による契約の解除をすることができない。

（乙の催告による解除権）

第22条 乙は、甲がこの契約に違反したときは、相当の期間を定めてその履行の催告をし、その期間内に履行がないときは、この契約を解除することができる。ただし、その期間を経過した時における債務の不履行がこの

契約及び取引上の社会通念に照らして軽微であるときは、この限りでない。

(乙の催告によらない解除権)

第22条の2 乙は、甲がこの契約に違反し、その違反によってこの契約の履行が不可能となったときは、この契約を直ちに解除することができる。

(乙の責めに帰すべき事由による場合の解除の制限)

第23条 前2条に定める場合が乙の責めに帰すべき事由によるものであるときは、乙は、前2条の規定による契約の解除をすることができない。

(乙の損害賠償請求等)

第24条 乙は、甲が次の各号のいずれかに該当する場合はこれによって生じた損害の賠償を請求することができる。ただし、当該各号に定める場合がこの契約及び取引上の社会通念に照らして甲の責めに帰することができない事由によるものであるときは、この限りでない。

(1) 第22条又は第22条の2の規定によりこの契約が解除されたとき。

(2) 前号に掲げる場合のほか、債務の本旨に従った履行をしないとき又は債務の履行が不能であるとき。

2 第15条第5項の規定による賃借料の支払が遅れた場合においては、乙は、未受領金額につき、遅延日数に応じ、政府契約の支払遅延防止等に関する法律第8条第1項の規定に基づき、財務大臣が決定する率で計算した額の遅延利息の支払を甲に請求することができる。

(契約解除に伴う措置)

第25条 甲は、第22条又は第22条の2の規定により、この契約が解除された場合においては、この契約の賃貸借期間終了日までに相応する賃借料を精算し、乙に支払わなければならない。

(談合その他の不正行為に係る賠償金等)

第26条 乙は、第20条第1項各号のいずれかに該当するときは、甲が契約を解除するかどうかを問わず、賠償金として、賃貸借料の総額の10分の1に相当する額を甲の指定する期間内に支払わなければならない。賃貸借期間が満了した後も同様とする。ただし、同1項第1号において排除措置命令又は納付命令の対象となる行為が、独占禁止法第2条第9項に基づく不公正な取引方法(昭和57

年6月18日公正取引委員会告示第15号)第6項で規定する不当廉売の場合、その他甲が特に認める場合は、この限りでない。

2 乙が前項に規定する賠償金の支払が遅れた場合においては、甲は、未受領金額につき、遅延日数に応じ、民法で規定する法定利率で計算した額の遅延利息の支払を請求することができる。

3 第1項の規定は、甲に生じた損害の額が同項に規定する賠償金の額を超える場合においては、甲がその超過分につき賠償を請求することを妨げるものではない。

(暴力団等からの不当介入の排除)

第27条 乙は、契約の履行に当たって、条例第2条に規定する暴力団又は暴力団員等から不当介入を受けた場合は、速やかに甲に報告するとともに所轄の警察署に通報し、捜査上の必要な協力をしなければならない。

2 乙は、不当介入を受けたことにより、賃貸借期間開始日に遅れが生じるおそれがある場合は、甲と賃貸借期間開始日に関する協議を行わなければならない。

3 乙は、暴力団又は暴力団員等からの不当介入による被害を受けた場合は、その旨を直ちに甲に報告するとともに、被害届を速やかに所轄の警察署に提出しなければならない。

4 乙は、不当介入による被害により賃貸借期間開始日に遅れが生じるおそれがある場合は、甲と賃貸借期間開始日に関する協議を行わなければならない。

(相殺)

第28条 甲は、乙に対して有する金銭債権があるときは、乙が甲に対して有する契約金額請求権及びその他の債権と相殺し、不足があるときは、これを追徴する。

(秘密の保持)

第29条 乙は、座間市情報セキュリティポリシーの趣旨を踏まえ、市が提供する業務遂行に必要な情報資産の管理に万全を期すとともに、この契約により知り得た秘密を他人に漏らしてはならない。

2 前項の規定は、この契約が終了した後についても適用する。

(個人情報の保護)

第30条 乙は、この契約に伴い、個人情報を取り扱うときは、座間市個人情報保護条例(平成16年座間市条例第18号)を遵守しなければならない。

(補則)

第31条 この約款に定めのない事項については、座間市契約規則（昭和60年座間市規則第17号）の定めるところによるほか、必要に応じて、甲乙協議して定める。