

賃貸借

(総 則)

第1条 賃借人及び賃貸人は、頭書の賃貸借契約に関し、日本国の法令を遵守し、誠実にこれを履行しなければならない。

2 賃貸人は、賃借人に対して、表記及び別添仕様書に基づき、表記物件（以下「物件」という。）を賃貸する。

(守秘義務)

第2条 賃貸人及びその関係者は、この契約により知り得た秘密を第三者に漏らしてはならない。

(法令上の責任)

第3条 この契約の履行に関し、関係法令上の措置はすべて賃貸人において行うものとする。

(実施計画書)

第4条 賃貸人は、契約締結後5日以内に仕様書に基づき、頭書の物件について、その納入、共用及び引取り等に関する日程及びその方法、その他必要事項を記載した書面を賃借人に提出し承認を受けなければならない。

(公租公課)

第5条 物件に関する公租公課は、賃貸人の負担とする。ただし、あらかじめ指定した方法がある場合は、賃借人及び賃貸人は当該方法により処理するものとする。

(権利等の譲渡について)

第6条 賃貸人は、この契約によって生ずる権利または義務を第三者に譲渡し、または承継させてはならない。ただし、書面により賃借人の承諾を得た場合はこのかぎりでない。

(再委託の禁止)

第7条 賃貸人は、業務の処理に関し第三者に委託してはならない。ただし書面により賃借人の承諾を得た場合はこのかぎりでない。

2 前項ただし書の場合、賃貸人は、当該第三者に対してこの契約に定める賃貸人の義務と同等の義務を課すとともに、当該委託に基づく当該第三者の行為の一切について、賃借人に対し責任を負うものとする。

3 第1項ただし書きの場合において、賃借人は、賃貸人の受託者または、業務の処理につき不相当と認めるときは、その変更を求めることができる。

(納入検査)

第8条 賃貸人は、賃貸期間開始前に物件を表記使用場所に搬入および設置し、賃借人が使用できる状態に調整を完了したときは、立会いのうえ、賃借人の定める検査を受けなければならない。ただし、賃借人が賃貸人以外の第三者に、物件の納入につき指示している場合はこのかぎりでない。

2 前項の検査において不合格と認められるときは、賃貸人は、その負担において、ただちにこれを再調整し、賃借人の再検査を受けなければならない。

3 賃貸人は、第1項または第2項の検査に合格したときは、賃借人の使用に供するものとする。

(善管注意義務)

第9条 賃借人は、物件を本来の用法に従い、善良な管理者の注意をもって使用し、物件の設置及び使用場所については、良好な環境を保持するものとする。

(物件の保守管理等)

第10条 賃貸人は、賃貸借期間中において物件に修理または調整の必要が生じたときは、賃借人の指示にしたがって賃貸人の負担において修理等を行なわなければならない。ただし、賃貸人の責に帰することができない理由による場合は、方法及び費用負担について、賃借人と賃貸人とが協議のうえ定めるものとする。

2 前項の規定にかかわらず、物件の修理または調整についてあらかじめ指定した方法がある場合は、賃借人及び賃貸人は所定の手続きに従って当該方法により処理するものとする。

(内容変更)

第11条 賃借人は、必要のある場合は、物件の内容及び期間等の条件について変更することができる。この場合、変更の内容については、書面により定めるものとする。

2 前項において、賃貸借料について変更の必要がある場合等、契約条件を変更する場合は、賃借人と賃貸人とが協議のうえ定めるものとする。

第12条 賃借人が、賃借人の必要により、次の各号に定める事項を行おうとするときには、事前に賃貸人に協議するものとする。

(1) 物件の一部を取替え、若しくは改造し、又は物件の一部に機械、器具等を取り付けること。

(2) 物件を表記使用場所から移転させること。

2 前項各号の事項を行う場合、その費用は賃借人の負担とし、また賃貸借期間満了のとき、賃借人は物件を原状に復さなくてはならない。

(従業員の出入等)

第13条 賃貸人及びその関係者は物件の保守管理等のため、事前に賃借人の承認を得たうえ物件の使用場所に立入ることができる。この場合、賃貸人又はその関係者は身分証明書を携帯しなければならない。

(賃貸借期間)

第14条 賃貸借期間の満了までに、賃借人及び賃貸人双方から異議の申し出がないときは、この契約は更に1年間延長するものとし、以後もまた同様とする。ただし、別添仕様書に記載の延長期限後に及ばないものとする。また、翌年度以降、各年度における予算において、当該物件の賃借にかかる金額に減額又は削除があった場合は延長しないものとする。

(物件の所有権)

第15条 物件の所有権は賃貸人の所有であるものとする。ただし、特別の事情があり、賃借人の承諾を得た場合はこのかぎりでない。

(賃貸借料の請求及び支払い)

第16条 賃貸人は、所定の手続きに従って毎月末に当月分の賃貸借料を賃借人に請求するものとし、賃借人は、賃貸人の適法な請求があった後30日以内に賃貸借料を支払うものとする。ただし、特別の理由がある場合はこのかぎりでない。

2 前項の規定にかかわらず、請求の方法についてあらかじめ指定した方法がある場合は、賃借人及び賃貸人は所定の手続きに従って当該方法により処理するものとする。

3 賃借人の責に帰すべき理由により賃貸借料の支払いが遅れた場合は、賃貸人は、所定の遅延利息の支払いを賃借人に請求することができる。

(保険の付保)

第17条 賃貸人は、賃貸借期間中、必要に応じ、賃貸人を被保険者とする保険を賃貸人の負担で物件にかけることができる。

2 前項の規定により、付す保険の対象、種類、期間、金額等については賃借人と賃貸人とが協議により定めるものとし、賃貸人は、保険契約を締結したときは、た

だちにその旨を賃借人に通知しなければならない。

(損害賠償等)

第18条 賃貸人は、賃借人の物件使用に当たり損害（第三者損害を含む。以下同じ。）が発生した場合は、その損害を賠償しなければならない。

2 賃借人は、故意又は重大な過失により物件に損傷が生じた場合、及び善管注意義務を怠ったことにより物件に損害が生じた場合には、その損害を賠償するものとし、その損害額は賃借人と賃貸人とが協議して定める。この場合において、保険その他補填するものがある場合は、当該補填される相当額を控除し、賃借人の負担額を定める。

3 前2項の場合、前条における保険で補償される損害相当額に対しては、賃借人はその責任を免がれるものとする。

第19条 賃貸人は、賃貸借期間開始後において、賃借人が物件を使用することができないときは、賃借人は賃貸人に対し、賃貸借料の減額を請求することができる。

(賃借人の契約解除権)

第20条 賃借人は、賃貸人が次の各号の一に該当する場合において、賃貸人に催告を行ったのち、なお改善が認められないときは、文章による通知をもって契約を解除することができる。

(1) 物件の納入に関し、指定期日を過ぎても納入されないとき、又は納入される見込みがないと明らかに認められるとき。

(2) 正当な理由がなくこの契約に定める義務を履行せず、または履行する見込みがないと明らかに認められるとき。

(3) 契約の履行にあたり賃借人の指示に従わなかったとき、またはその職務を妨害したとき。

(4) 第11条の内容変更請求に応じないとき。

(5) 前4号に定める場合のほか、契約の履行に必要な法令に違反したとき、または契約に違反しその違反により契約の目的を達することができないと認められるとき。

(6) 第22条第1項の規定によらないで契約の解除を申し出たとき。

(7) 賃貸人（賃貸人が共同体であるときは、その構成員のいずれかの者。以下この号において同じ。）が次のいずれかに該当するとき。

- イ 役員等（賃貸人が個人である場合にはその者を、賃貸人が法人である場合にはその役員又はその支店若しくは常時業務等の契約を締結する事務所の代表者をいう。以下この号において同じ。）が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。以下この号において「暴力団対策法」という。）第2条第6号に規定する暴力団員（以下この号において「暴力団員」という。）であると認められるとき。
- ロ 暴力団（暴力団対策法第2条第2号に規定する暴力団をいう。以下この号において同じ。）又は暴力団員が経営に実質的に関与していると認められるとき。
- ハ 役員等が自己、自社若しくは第三者の不正の利益を図る目的又は第三者に損害を加える目的をもって、暴力団又は暴力団員を利用するなどしたと認められるとき。
- ニ 役員等が、暴力団又は暴力団員に対して資金等を供給し、又は便宜を供与するなど直接的あるいは積極的に暴力団の維持、運営に協力し、若しくは関与していると認められるとき。
- ホ 役員等が暴力団又は暴力団員と社会的に非難されるべき関係を有していると認められるとき。
- ヘ 再委託契約その他の契約にあたり、その相手方がイからホまでのいずれかに該当することを知りながら、当該者と契約を締結したと認められるとき。
- ト 賃貸人が、イからホまでのいずれかに該当する者を再委託契約その他の契約の相手方としていた場合（ヘに該当する場合を除く。）に、賃借人が賃貸人に対して当該契約の解除を求め、賃貸人がこれに従わなかったとき。

2 賃借人は、契約を解除したときは、当該解除までにおいてこの契約の目的を達成できたと認められる部分に対して、相当と認める賃貸借料を賃貸人に支払うものとする。

（違約金）

第20条の2 賃貸人は、次の各号のいずれかに該当するときは、契約金額の10分の1に相当する額を違約金として賃借人の指定する期間内に支払わなければならない。ただし、この契約の目的及び取引上の社会通念に照らして賃貸人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（第2項の規定により第2号に該当すると

きとみなされるときを除く。)は、この限りでない。

(1) 前条の規定によりこの契約が解除されたとき。

(2) 賃貸人がその債務の履行を拒否し、又は賃貸人の責めに帰すべき事由によって賃貸人の債務について履行不能となったとき。

2 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号に該当するときとみなす。

(1) 賃貸人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) 賃貸人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) 賃貸人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権者等

3 第1項各号の場合（第20条第7号の規定により、この契約が解除された場合を除く。）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、賃借人は、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。

（協議解除）

第21条 賃借人は、賃貸借期間の満了までに、第20条第1項の規定によらずこの契約を解除しようとするときは、1ヶ月前までに文書によって、賃貸人に通知しなければならない。

2 賃借人は、前項により契約を解除した場合において、これにより賃貸人に損害を及ぼした場合は、この損害を賠償しなければならない。この場合における賠償額は、賃借人と賃貸人とが協議して定める。

（賃貸人の契約解除権）

第22条 賃貸人は、賃借人がこの契約に違反し、その違反によって業務を完了することが不可能となるに至った場合は、契約を解除することができる。

2 賃貸人は、前項により契約を解除した場合において、これにより損害が発生したときは、この損害の賠償を賃借人に請求することができる。

（期間満了後の措置等）

第23条 賃借人は、期間満了したときは、速やかに物件を賃貸人に返還するものと

する。ただし、物件の措置についてあらかじめ定めた方法がある場合は、賃借人及び賃貸人は当該方法により処理するものとする。

2 賃貸人は、賃借人から前項の返還の申し出があったときは、ただちに物件を引き取らなければならない。この場合において、仕様書に基づき頭書の使用場所を原状に復することとされたものについては、これを原状に復さなければならない。

3 賃借人は、賃貸人が正当な理由なしに一定の期間内に物件を引き取らず、または使用場所を原状に復さないときは、賃貸人によって物件を処分し、使用場所を原状に復することができる。この場合において、賃貸人は賃借人の処分方法について意義の申し立てをすることができない。

(違約金等の控除)

第24条 賃貸人がこの契約に基づく違約金、賠償金その他賃借人への支払い金を、賃借人の指定する期限までに納付しないときは、賃貸人に支払うべき賃貸借料の中からその金額を控除し、なお不足を生ずるときは、さらに追徴する。

(期限の利益の喪失)

第24条の2 第20条の2第1項各号のいずれかに該当するときは、賃貸人の賃借人に対する一切の債務は当然に期限の利益を失い、賃貸人は賃借人に対し、直ちにその債務を弁済するものとする。

(相殺予約)

第24条の3 この契約に基づき賃借人が賃貸人に対し債務を負担する場合、賃借人は、賃貸人に対する一切の債権の弁済期が到来すると否とを問わずこれをもって当該債務と対当額において相殺することができる。

(合意管轄裁判所)

第25条 賃借人と賃貸人との間に控訴等の必要が生じたときは、賃借人の所在地を管轄する裁判所を第一審の裁判所とする。

(談合行為に対する措置)

第26条 賃貸人は、次の各号の一に該当したときは、この契約及びこの契約に係る変更契約による賃貸借料（単価契約の場合は、支払金額）の10分の2に相当する額を賃借人に支払わなければならない。この契約の履行が完成した後においても同様とする。

(1) この契約に係る入札に関して、賃貸人に対し、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 2 条第 6 項の不当な取引制限をし、同法第 3 条の規定に違反する行為がある又はあったとして、同法第 49 条に規定する排除措置命令、第 62 条第 1 項に規定する納付命令又は第 64 条第 1 項に規定する競争回復措置命令がなされ、これらの命令の取消しの訴えが提起されなかったとき。

(2) 賃貸人が、前号の訴えを提起した場合において、当該訴えを却下又は棄却する判決が確定したとき。

(3) この契約に係る入札に関して、賃貸人（賃貸人が法人の場合にあっては、その役員又は代理人、使用人その他の従業者）に対し、刑法（明治 40 年法律第 45 号）第 96 条の 6 若しくは第 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。

(4) その他この契約に係る入札に関して、賃貸人が前 3 号の規定による違法な行為をしたことが明白となったとき。

2 賃貸人が共同企業体である場合は、前項各号中「賃貸人」とあるのは「賃貸人又は賃貸人の代表者若しくは構成員」と読み替えるものとする。

3 前項の場合において、賃貸人が解散されているときは、賃借人は、賃貸人の代表者であった者又は構成員であった者に第 1 項の規定による支払の請求をすることができる。この場合においては、賃貸人の代表者であった者及び構成員であった者は、共同連帯して第 1 項の額を賃借人に支払わなければならない。

4 第 1 項に規定する場合においては、賃借人は、契約を解除することができる。

5 前各項の規定は、賃借人の賃貸人に対する損害賠償請求を妨げるものではない。

6 前各項に関する事項については、賃借人は訴訟によって解決を求めることができる。

（疑義等の決定）

第 27 条 本契約に定めのない事項及び疑義の生じた事項については、必要に応じ賃借人と賃貸人とが協議のうえこれを定めるものとする。