

## 賃貸借契約約款

### (総則)

- 第1条 賃借人（以下「甲」という。）及び貸貸人（以下「乙」という。）は、契約書及びこの約款（以下「契約書」という。）に基づき、仕様書、図面、見本及びこれらの図面に対する質問回答書等（以下「仕様書」という。）に従い、日本国の法令を遵守し、この契約（契約書及び仕様書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、仕様書記載の物件（以下「この物件」という。）を、契約書記載の契約期間において、仕様書に従い甲に賃貸するものとし、甲は、その賃借料を支払うものとする。
- 3 この契約において契約期間とは、契約締結日から借入期間の末日までの間をいう。
- 4 乙は、この契約の履行に関して知り得た秘密を漏らしてはならない。
- 5 乙は、甲の承諾を得ずに、第三者に仕様書を閲覧させ又は複写させてはならない。
- 6 この契約書に定める請求、通知、申出、承諾及び解除は、書面により行わなければならない。
- 7 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。
- 8 この契約書に定める金銭の支払いに用いる通貨は、日本円とする。
- 9 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。
- 10 契約書及び仕様書における期間の定めについては、契約書又は仕様書に特別の定めのある場合を除き、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。
- 11 この契約は、日本国の法令に準拠するものとする。
- 12 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。

### (権利譲渡等の禁止)

- 第2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、承継させ、又は担保の目的に供することができない。ただし、あらかじめ甲の承諾を得たときは、この限りでない。

### (監督)

- 第3条 甲は、必要があるときは、地方自治法施行令第167条の15の規定により立会い、指示その他の方法により、乙の履行状況を監督することができる。

### (物件の引渡し)

- 第4条 乙は、この物件を契約書及び仕様書で指定された場所（以下「借入場所」という。）へ仕様書で定める日時（以下「納入期限」という。）までに乙の負担で納入し、使用可能な状態に調整した上、借入期間の開始日（以下「使用開始日」という。）から甲の使用に供しなければならない。
- 2 乙は、この物件を納入するときは、納品書を甲に提出しなければならない。
- 3 乙は、この物件を納入する上で必要なものは、乙の負担で行うものとする。

(検査)

- 第5条 甲は、乙から前条第2項の納品書の提出があったときは、速やかに検査を行うものとし、その検査に合格したときをもって、乙からこの物件の引渡しを受けたものとする。
- 2 乙は、あらかじめ指定された日時及び場所において、前項の検査に立ち会わなければならない。
- 3 乙は、第1項の検査に立ち会わなかったときは、検査の結果について異議を申し立てることができない。
- 4 甲は、必要があるときは、第1項の検査のほか、納入が完了するまでにおいて、品質等の確認検査を行うことができる。この場合、前2項の規定を準用する。
- 5 第1項及び前項の検査に直接必要な費用並びに検査のため変質、変形、消耗又は毀損したものを原状に復する費用は、すべて乙の負担とする。

(契約不適合責任)

- 第6条 甲は、第5条に定める検査により納入した物件に種類、品質又は数量に関して契約の内容に適合しない状態（以下「契約不適合」という。）を確認したときは、別に定める場合を除き、その補修、引換え、補足その他の履行の追完を請求することができる。ただし、乙は、甲に不相当な負担を課するものでないときは、甲が請求した方法と異なる方法による履行の追完をすることができる。
- 2 乙は、前項の規定により追完したときは、その物件を納入場所において甲に納入するとともに、第4条第2項に定める納品書を甲に提出しなければならない。
- 3 前項の規定により乙から納品書の提出があったときは、第5条第1項から第3項まで及び第5項の規定を準用する。
- 4 第1項に規定により、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場合において、賃貸借の目的に照らし支障がないと認めるときには、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。
- 5 第1項に規定する履行の追完の請求（以下「追完請求」という。）又は前項に規定する代金の減額の請求（以下「代金減額請求」という。）は、契約不適合が甲の責めに帰すべき事由によるものであるときは行うことができない。
- 6 第1項に規定する場合において、甲は、追完請求に代え、又は追完請求とともに、損害賠償の請求又は第21条に規定する契約の解除をすることができる。
- 7 第1項から前項までに規定する追完請求、代金減額請求、損害賠償の請求及び契約の解除は、検査の日から1年以内に行わなければならない。ただし、契約不適合が乙の故意又は重大な過失により生じた場合には、当該請求を行うことのできる期間は10年とする。
- 8 甲は、納入した物件に契約不適合があることを知ったときは、第1項から前項までの規定にかかわらず、その旨を速やかに乙に通知しなければ、追完請求、代金減額請求、損害賠償の請求及び契約の解除をすることができない。ただし、乙がその契約不適合を知り、又は重大な過失により知らなかったときは、この限りではない。

(納入期限の延長等)

第7条 乙は、使用開始日までにこの物件を納入することができないときは、速やかにその理由を届出なければならない。

2 乙は、前項の届出をしたときは、甲に対して使用開始日の延期を申し出ることができる。この場合において、その理由が乙の責に帰することができないものであるときは、甲は、相当と認める日数の延期を認めることができる。

(遅延違約金)

第8条 乙の責に帰すべき理由により借入開始日までにこの物件を納入することができない場合において、使用開始日後相当の期間内にこの物件を納入する見込みのあるときは、甲は、乙から遅延違約金を徴収して使用開始日を延期することができる。

2 前項の遅延違約金の額は、遅延日数に応じ、契約金額（単価契約にあつては単価に納入すべき数量を乗じて計算される契約金額相当額。以下本条において同じ。）につき民法（明治29年法律第89号）第404条第2項に定める割合（年当たりの割合は閏年の日を含む期間についても365日の割合とする。）で計算した額（100円未満の端数があるとき又は100円未満であるときは、その端数額又はその全額を切り捨てる。）とする。この場合において、検査に合格した履行部分があるときは、これに相応する契約金額相当額を、遅延違約金の算定にあたり、契約金額から控除する。

3 前項の遅延違約金の計算の基礎となる日数には、検査に要した日数を算入しない。

4 第1項の遅延違約金は損害賠償の予定又はその一部と解さない。

(賃借料の支払)

第9条 乙は、この物件を甲が使用した月（以下「当該月」という。）の翌日以降、使用終了月分の賃借料を甲に請求することができる。ただし、甲が仕様書において請求時期を別に定めた場合はこの限りでない。

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。この場合において、当該月の使用が1月に満たないとき又は前2条による使用開始日の延期などにより、当該月における物件の使用が1月に満たなくなつたとき（甲の責に帰すべき理由による場合を除く。）は、当該月の日数に応じた日割り計算によるものとする。

3 甲は、第1項の請求を受けたときは、乙の履行状況を確認の上、その請求を受けた日から起算して30日以内に、第1項の賃借料を支払わなければならない。

4 甲は、約定期間内に契約代金を支払わないときは、乙に対して、支払金額につき、遅延日数に応じ、政府契約の支払い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した割合（年当たりの割合は、閏年の日を含む期間についても、365日当たりの割合とする。）を乗じて計算した額（100円未満の端数があるとき、又は100円未満であるときは、その端数額又はその全額を切り捨てる。）を遅延利息として支払うものとする。

(所有権の表示)

第10条 乙は、この物件に所有権の表示をするものとする。

(公租公課)

第11条 この物件に係る公租公課は、乙が負担する。

(転貸の禁止)

第12条 甲は、この物件を第三者に転貸してはならない。ただし、あらかじめ乙の承諾があったときは、この限りではない。

(物件の管理責任)

第13条 甲は、この物件を善良な管理者の注意をもって管理しなければならない。

2 甲は、この物件を本来の用法によって使用し、かつ、甲の通常の業務の範囲内で使用するものとする。

3 この物件に故障が生じたときは、甲は、直ちに乙に報告しなければならない。

(物件の現状変更)

第14条 甲は、次に掲げる行為をするときは、事前に乙の承諾を得るものとする。

(1) この物件に装置、部品、付属品等を付着し、又はこの物件からそれらを取り外すとき。

(2) この物件を他の物件に付着するとき。

(3) この物件に付着した表示を取り外すとき。

(4) この物件の借入場所を他へ移動するとき。

(物件の保守)

第15条 乙は、常にこの物件の機能を十分に発揮させるため、必要な保守を仕様書に基づき乙の負担で行わなければならない。

2 乙は、甲から第13条第3項の報告を受けたときは、乙の負担で速やかに修理しなければならない。ただし、故障の原因が甲の故意又は重大な過失による場合は、この限りでない。

(代替品の提供)

第16条 乙は、この物件が使用不可能となった場合において、速やかな回復が困難であるときは、甲の業務に支障を来さないよう、この物件と同等の物件を乙の負担で甲に提供するものとする。ただし、甲の責に帰すべき理由により使用不可能となった場合は、この限りでない。

2 前項の規定により、乙が代替品を提供することとなったときは、第4条及び第5条の規定を準用する。

(物件の返還等)

第17条 甲は、この契約が終了したときは、この物件を通常の損耗を除き、原状に回復して返還

(契 物 賃 貸 2020-04-01)

するものとする。ただし、乙が認めた場合は、現状のままで返還できるものとする。

2 甲は、この物件に投じた有益費又は必要費があっても乙に請求しないものとする。

3 乙は、この契約が終了したときは、速やかにこの物件を撤去するものとし、これに要する費用は乙の負担とする。

4 甲は、乙が正当な理由なく、相当期間内にこの物件を撤去せず、又は借入場所の原状回復を行わないときは、乙に代わってこの物件を処分し、又は借入場所の原状回復を行うことができる。この場合においては、乙は、甲の処分又は原状回復について異議を申し出ることができず、また、甲の処分又は原状回復に要した費用を負担しなければならない。

5 第1項の規定にかかわらず、甲は、乙に物件の賃借料の継続、売渡し、又は無償譲渡を請求することができる。

(物件の継続使用)

第17条の2 前条の規定にかかわらず、甲は、この契約が終了したときは、乙と協議のうえこの物件を返還しないことができる。

(使用不能による契約の終了)

第18条 この物件が、契約期間中に天災事変その他不可抗力によって、滅失又は毀損して使用不能となった場合において、第16条の規定に基づく代替品の提供が不可能であるときは、この契約は終了したものとみなす。

(契約内容の変更等)

第19条 甲は、必要があるときは、乙と協議の上、この契約の内容を変更し、又はこの物件の納入を一時中止させることができる。

2 前項の規定により契約金額を変更するときは、甲乙協議して定める。

(天災その他不可抗力による契約内容の変更)

第20条 契約締結後において、天災事変その他の不測の事件に基づく日本国内での経済情勢の激変により契約内容が著しく不相当と認められるに至ったときは、その実情に応じて、甲又は乙は相手方と協議の上、契約金額、その他の契約内容を変更することができる。

(甲の催告による解除権)

第21条 甲は、次の各号のいずれかに該当する場合は、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軽微であるときは、この限りではない。

(1) 乙が納入期限内に物件の引き渡しを行わないとき。

(2) 乙又はその代理人若しくは使用人が正当な理由がなく、甲の監督又は検査の実施に当たり監督員又は検査員に従わないとき、又はその職務の執行を妨害したとき。

(契 物 賃 貸 2020-04-01)

- (3) 第2条の規定に違反し、契約により生ずる権利又は義務を譲渡したとき。
- (4) 正当な理由なく、第6条第1項の履行の追完がなされないとき。
- (5) 前各号のほか、乙が、この契約に基づく義務を履行しないとき。

(甲の催告によらない解除権)

第21条の2 甲は、次の各号のいずれかに該当する場合は、直ちにこの契約を解除することができる。

- (1) 乙が納入期限内に物件の引き渡しを行う見込みが明らかでないとき。
- (2) 乙又はその代理人若しくは使用人が契約の締結又は履行に当たり、不正な行為をしたとき。
- (3) 乙が地方自治法施行令（昭和22年政令第16号）第167条の4第1項の規定に該当すると判明したとき。
- (4) 乙が、この契約に定める債務の履行を拒絶する意思を明確に表示したとき。
- (5) 第24条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。
- (6) 契約の目的や当事者の意思表示により、履行期限内に履行しなければ契約の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時。
- (7) 乙の責に帰すべき理由によりこの物件が滅失又は毀損し、使用不可能となったとき。
- (8) 前各号に掲げる場合のほか、甲が前条の催告をしても目的を達するのに足りる履行がないとき。

(談合その他不正行為による解除)

第21条の3 甲は、乙がこの契約に関して、次の各号のいずれかに該当したときは、何らの催告を要せずに直ちに契約を解除することができる。

- (1) 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（排除措置命令がなされなかった場合にあつては、同法第62条第1項に規定する納付命令）が確定したとき。
- (2) 乙（乙が法人の場合にあつては、その役員又はその使用人）の刑法（明治40年法律第45号）第96条の6又は同法第198条の規定による刑が確定したとき。

(暴力団排除に係る契約解除等)

第21条の4 甲は、乙が次の各号のいずれかに該当するときは、何らの催告を要せずに直ちにこの契約を解除することができる。

- (1) 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その法人の役員又はその支店若しくは営業所（常時工事の請負契約を締結する事務所をいう。）を代表するものをいう。）が豊島区暴力団排除条例（平成23年条例第26号。以下「条例」という。）第2条第3号に規定する暴力団関係者（以下「暴力団関係者」という。）であると認められるとき。
- (2) 暴力団関係者が顧問に就任するなど事実上、経営に参加していると認められるとき。
- (3) 役員等が業務に関し、不正に財産上の利益を得るため、又は債務の履行を強要するために暴

(契物賃貸 2020-04-01)

力団関係者を使用したと認められるとき。

- (4) 役員等がいかなる名義を持ってするかを問わず、暴力団関係者に対して、金銭、物品その他の財産上の利益を不当に与えたと認められるとき。
  - (5) 役員等が暴力団関係者と社会的に非難される関係を有していると認められるとき。
  - (6) 下請け契約又は資材、原材料の購入契約その他の契約にあたり、その相手方が第1号から第5号までの規定のいずれかに該当する者であると知りながら、当該者と契約を締結したと認められるとき。
- 2 甲は、条例第7条第1項に規定する関連契約の当事者の役員等が暴力団関係者であると認められるときは、乙に対して、当該関連契約の解除その他必要な措置を講ずるよう求めることができる。
  - 3 甲は、乙が正当な理由なく前項の必要な措置を講ずることを拒否した場合は、乙を区の契約に関与させないことができる。

第21条の5 甲は、2年度目以降における甲の歳入歳出予算について減額又は削減があった場合、契約を解除することができる。

- 2 甲は、前項の規定により契約を解除した場合において、乙に損害を及ぼしたときは、そ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、甲乙協議して定める。

(違約金)

第22条 次の各号のいずれかに該当する場合には、乙は、契約金額の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、乙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、この限りではない。

- (1) 第21条、第21条の2、21条の3又は第21条の4第1項の規定によりこの契約が解除された場合
- (2) 乙がその債務の履行を拒否し、又は、乙の債務について履行不能となった場合

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

3 第1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違約金に充当することができる。

(協議解除)

第23条 甲は、必要があるときは、乙と協議のうえ、この契約を解除することができる。

- 2 甲は、前項の解除により乙に損害を及ぼしたときは、その損害を賠償しなければならない。

(契物賃貸 2020-04-01)

(乙の解除権)

第24条 乙は、次の各号のいずれかに該当する場合は、この契約を解除することができる。

- (1) 第19条の規定により、甲がこの物件の納入を一時中止させ、又は一時中止させようとする場合において、その中止期間が相当の期間に及ぶとき。
- (2) 第19条の規定により、甲が契約内容を変更しようとする場合において、当初の契約金額の2分の1以下に減少することとなるとき。
- (3) 甲の責に帰すべき理由によりこの物件が滅失し又は毀損し、使用不能となったとき。

2 前条第2項の規定は、前項の規定により契約が解除される場合に準用する。

(解除に伴う措置)

第25条 甲は、第21条第1項、第21条の2第1項、第21条の3第1項、第21条の4第1項、第23条第1項、前条第1項の規定により契約が解除された場合において、既に履行された部分があるときは、当該履行部分に対する賃借料相当額を乙に支払わなければならない。

2 前項による場合の物件の返還については、第17条を準用する。

(賠償の予定)

第26条 乙は、この契約に関して、第21条の3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否かを問わず、賠償金として、契約金額の10分の1に相当する額を支払わなければならない。契約を履行した後も同様とする。ただし、第21条の3第2号のうち、乙の刑法第198条の規定による刑が確定した場合はこの限りでない。

2 前項の規定は、甲に生じた実際の損害額が前項に規定する賠償金の額を超える場合においては、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。

(相殺)

第27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賃借料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。

(情報通信の技術を利用する方法)

第28条 乙は、甲の承諾を得た場合、この契約書において書面により行われなければならないこととされている請求、通知、報告、申出、承諾及び解除は、法令に違反しない限りにおいて、電子情報処理組織を使用する方法その他の情報通信の技術を利用する方法を用いて行うことができる。ただし、当該方法は書面の交付に準ずるものでなければならない。

(補足)

第29条 この契約書の条項若しくは仕様書の解釈について疑義を生じたとき、又はこの契約書若しくは仕様書に定めのない事項については、甲乙協議の上で定めるものとする。

(契物賃貸 2020-04-01)