

(案)

賃貸借契約書

1 件 名

2 整 理 番 号

3 借 入 場 所

4 賃 貸 借 期 間 令和 年 月 日から

令和 年 月 日まで

5 契 約 金 額

6 契約保証金 免 除

上記の賃貸借について、賃借人と賃貸人は、各々の対等な立場における合意に基づいて、次の条項によって公正な賃貸借契約を締結し、信義に従って誠実にこれを履行するものとする。

(総則)

- 第1条 賃借人及び賃貸人は、この契約書に基づき、別添の仕様書等（仕様書、図面等及びこの契約に係る質問回答書を含む。以下「仕様書等」という。）に従い、日本国の法令を遵守し、この契約（この契約書及び仕様書等を内容とする賃貸借の契約をいう。以下同じ。）を履行しなければならない。
- 2 賃貸人は、仕様書等記載の賃貸借の目的物（以下「物件」という。）を契約書記載の賃貸借期間、仕様書等に従い賃借人に賃貸するものとし、賃借人は、その賃借料を賃貸人に支払うものとする。
- 3 この契約において契約期間とは、契約締結日から賃貸借期間の末日までの間をいう。
- 4 賃貸人は、この契約書若しくは仕様書等に特別の定めがある場合又は賃借人と賃貸人との協議がある場合を除き、物件を賃貸借するために必要な一切の手段をその責任において定めるものとする。
- 5 賃貸人は、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。
- 6 この契約書に定める催告、請求、届出、通知、協議、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賃借人と賃貸人との間で用いる言語は、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 この契約書の履行に関して賃借人と賃貸人との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。
- 10 この契約書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。
- 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、賃借人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。

(権利義務の譲渡等)

- 第2条 賃貸人は、この契約によって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、あらかじめ書面により賃借人の承諾を得たときは、この限りでない。
- 2 賃貸人は、賃借人に貸与した物件を第三者に貸与し、又は質権その他の担保の目的に供してはならない。ただし、あらかじめ書面により賃借人の承諾を得たときは、この限りでない。

(一括再委託等の禁止)

- 第3条 賃貸人は、業務の全部又はその主たる部分を一括して第三者に委任し、又は請け負わせてはならない。ただし、あらかじめ書面により賃借人の承諾を得たときは、この

限りでない。

(物件の納入等)

第4条 賃貸人は、この物件を契約書及び仕様書等で指定された場所（以下「借入場所」という。）へ仕様書等に定める日時までに賃貸人の負担で納入し、使用可能な状態に調整したうえ、賃貸借期間の開始日（以下「使用開始日」という。）から賃借人の使用に供しなければならない。

2 賃貸人は、納入に先立ち、又は納入に際して、必要があるときは、賃借人の職員に立会い、指示その他の方法により、賃貸人の履行状況を監督させることができる。

3 賃貸人は、この物件を納入するときは、賃借人の定める項目を記載した納品書を提出しなければならない。

4 賃貸人は、この物件を納入するうえにおいて当然必要なものは、賃貸人の負担で行うものとする。

(検査)

第5条 賃借人は、賃貸人から納品書の提出があったときは速やかに検査し、その検査に合格したときをもって、賃貸人からこの物件の引渡しを受けたものとする。

2 賃貸人は、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 賃貸人は、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。

(引換え又は手直し)

第6条 賃貸人は、この物件を納入した場合において、その全部又は一部が前条第1項の検査に合格しないときは、速やかに引換え又は手直しを行い、仕様書等に適合した物件を納入しなければならない。この場合においては、前2条の規定を準用する。

(使用開始日の延期等)

第7条 賃貸人は、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、遅延日数等を届け出なければならない。

2 賃貸人は、前項の規定による届出をしたときは、賃借人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、賃借人は、その理由が賃貸人の責めに帰することができないものであるときは、相当と認める日数の延長を認めることがある。

(遅延違約金)

第8条 賃貸人の責めに帰すべき理由により使用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、賃借人は、賃貸人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、使用開始日の翌日から納入した日までの日数に応じ、賃貸借期間全体の総額に年 3.0 パーセントの割合で計算した額とする。
- 3 前項の遅延違約金の計算の基礎となる日数には、検査に要した日数は算入しない。

(賃借料の支払)

第 9 条 賃貸人は、この物件を賃借人が使用した月（以下「当該月」という。）の翌日以降、毎月 1 回賃借料（月額）を賃借人に請求することができる。

- 2 前項の賃借料は、月の初日から末日までを 1 月分（月額）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 月に満たなくなったとき（賃借人の責め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計算によるものとする。
- 3 賃借人は、第 1 項の規定により賃貸人から請求があったときは、賃貸人の履行状況を確認のうえ、その請求を受理した日から起算して 30 日以内に、第 1 項に定める賃借料を賃貸人に支払うものとする。
- 4 賃貸人は、賃借人が前項の期限内に賃借料を支払わないときは、賃借人に対し、支払期限の翌日から支払をした日までの日数に応じて、支払金額に前条第 2 項に規定の割合で計算した遅延利息を請求することができる。

(転貸の禁止)

第 10 条 賃借人は、この物件を第三者に転貸してはならない。ただし、あらかじめ賃貸人の承諾があったときは、この限りでない。

(公租公課)

第 11 条 この物件に係る公租公課は、賃貸人が負担する。

(物件の管理責任等)

第 12 条 賃借人は、この物件を善良なる管理者の注意をもって管理しなければならない。

- 2 賃借人は、この物件を本来の用法によって使用し、かつ、賃借人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、賃借人は、直ちに賃貸人に報告しなければならない。

(物件の保守等)

第 13 条 賃貸人は、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等

に基づき賃貸人の負担で行わなければならない。

- 2 賃貸人は、賃借人から前条第3項の報告を受けたときは、賃貸人の負担で速やかに修理しなければならない。ただし、故障の原因が賃借人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14条 賃貸人は、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、賃借人の業務に支障をきさないよう、この物件と同等の物件を賃貸人の負担で賃借人に提供するものとする。ただし、賃借人の責め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、賃貸人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15条 賃借人は、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するものとする。ただし、賃貸人が認めた場合は、現状のままで返還できるものとする。

- 2 賃借人は、この物件に投じた有益費又は必要費があっても賃貸人に請求しないものとする。
- 3 賃貸人は、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賃貸人の負担とする。
- 4 賃借人は、前項の撤去に際して必要があるときは、賃借人の職員に立会い、指示その他の方法により、賃貸人の履行状況を監督させることができる。
- 5 賃借人は、賃貸人が正当な理由なく、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、賃貸人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、賃貸人は、賃借人の処分又は原状回復について異議を申し出ることはできず、また、賃借人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。
- 6 物件の返還又は処分について、仕様書等であらかじめ定めた方法がある場合は、当該方法により処理することができるものとする。

(契約不適合責任)

第16条 賃貸人は、使用開始日以降、この物件が規格、性能、機能等に不適合、不完全その他契約の内容に適合しないものである場合は、特別の定めのない限り、賃貸借期間中、修補、代替物の引渡し、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の責めを負うものとする。

(所有権の表示)

第 17 条 賃貸人は、この物件に所有権の表示をするものとする。

(物件の原状変更)

第 18 条 賃借人は、次に掲げる行為をするときは、事前に賃貸人の承諾を得るものとする。

- (1) この物件に装置、部品、付属物等を付着し、又はこの物件からそれらを取り外すとき。
- (2) この物件をほか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ほかへ移動するとき。

(使用不能による契約の終了)

第 19 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 14 条第 1 項で規定する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 20 条 賃借人は、必要があるときは、賃貸人と協議のうえ、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、賃借人と賃貸人とが協議して定める。

(賃借人の催告による解除権)

第 21 条 賃借人は、賃貸人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とき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。

- (1) 正当な理由なく、使用開始日を過ぎてもこの物件の納入を完了しないとき、又は使用開始日後相当の期間内に納入を完了する見込みがないと賃借人が認めるとき。
- (2) 正当な理由なく、第 6 条の引換え又は手直し若しくは第 16 条の修補、代替物の引渡し、不足分の引渡しによる履行の追完がなされないとき。
- (3) 賃貸人又はその代理人若しくは使用人が、この契約の締結又は履行に当たり不正な行為をしたとき。
- (4) 賃貸人又はその代理人若しくは使用人が、正当な理由なく、賃借人の監督又は検査の実施に当たり職員の指示に従わなかったとき、又はその職務の執行を妨害したとき。

- (5) 賃貸人の責め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。
- (6) 前各号に掲げる場合のほか、賃貸人が、この契約に違反したとき。

(賃借人の催告によらない解除権)

第 22 条 賃借人は、賃貸人が次の各号のいずれかに該当するときは、直ちにこの契約を解除することができる。

- (1) 第 2 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) この契約の物件を納入することができないことが明らかであるとき。
- (3) 賃貸人がこの契約の物件の納入を拒絶する意思を明確に表示したとき。
- (4) 賃貸人の債務の一部の履行が不能である場合又は賃貸人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、賃貸人が履行をしないでその時期を経過したとき。
- (6) 前各号に掲げる場合のほか、賃貸人がその債務の履行をせず、賃借人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。以下この号において「暴力団対策法」という。）第 2 条第 2 号に規定する暴力団をいう。以下この条において同じ。）又は暴力団員（暴力団対策法第 2 条第 6 号に規定する暴力団員をいう。以下この条において同じ。）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 25 条の規定によらないで、賃貸人がこの契約の解除を申し出たとき。
- (9) 賃貸人（賃貸人が共同企業体であるときは、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。

ア 役員等（賃貸人が個人である場合にはその者その他経営に実質的に関与している者を、賃貸人が法人である場合にはその役員、その支店又は賃貸借の契約を締結する事務所の代表者その他経営に実質的に関与している者をいう。以下この号において同じ。）が、暴力団又は暴力団員であると認められるとき。

イ 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ていると認められるとき。

ウ 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。

エ 役員等が、暴力団又は暴力団員であることを知りながらこれを不当に利用するなどしていると認められるとき。

オ 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。

カ 再委託契約その他の契約にあたり、その相手方がアからオ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。

キ 賃貸人が、アからオ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（カ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。

（賃借人の責めに帰すべき事由による場合の解除の制限）

第 23 条 第 21 条各号又は前条各号に定める場合が賃借人の責めに帰すべき事由によるものであるときは、賃借人は、前 2 条の規定による契約解除をすることができない。

（協議解除）

第 24 条 賃借人は、賃貸借期間が完了するまでの間は、第 21 条又は第 22 条の規定のほか、必要があるときは、賃貸人と協議のうえ、この契約を解除することができる。

（賃貸人の解除権）

第 25 条 賃貸人は、次の各号のいずれかに該当するときは、この契約を解除することができる。

- (1) 第 20 条の規定により、賃借人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 20 条の規定により、賃借人が契約内容を変更しようとする場合において、契約金額が、当初の 2 分の 1 以下に減少することとなるとき。
- (3) 賃借人の責め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。

（契約解除等に伴う措置）

第 26 条 第 21 条、第 22 条、第 24 条又は前条の規定によりこの契約が解除され、又は賃貸人がその債務の履行を拒否し、若しくは賃貸人の債務について履行不能となった場合において、既に履行された部分があるときは、賃借人は、当該部分に対する賃借料相当額を支払うものとする。

2 前項による場合の物件の返還については、第 15 条の規定を準用する。

- 3 前2条の規定によりこの契約が解除された場合において、賃貸人に損害が生じたときは、賃借人は賃貸人に対して損害賠償の責めを負う。ただし、その賠償額は、賃借人と賃貸人とが協議して定める。

(契約が解除された場合等の違約金)

第27条 次の各号のいずれかに該当する場合においては、賃貸人は、賃貸借期間全体の総額の100分の10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うものとする。

- (1) 第21条又は第22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理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号に該当する場合とみなす。
- (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務者等

(談合等による解除)

第28条 賃借人は、賃貸人がこの契約に関し次の各号のいずれかに該当するときは、この契約を解除することができる。

- (1) 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、当該訴えを却下し、または棄却する判決が確定したとき。
- (3) 前2号のほか、独占禁止法その他の法律に基づき、賃貸人が談合等の不公正な行為を行った旨の事実を認定する処分その他の措置がなされ、かつ、その効力が確定したとき。
- (4) 賃貸人（賃貸人が法人の場合にあっては、その役員又はその使用人）が、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号に規定する刑が確定したとき。

- 2 前項の規定によりこの契約が解除された場合の措置については、本契約書中条文（契

約解除等に伴う措置)の規定を準用する。

(談合等による賠償金の支払い)

第 29 条 貸貸人は前条第 1 項各号のいずれかに該当するときは、賃借人がこの契約を解除するか否かを問わず、賠償金として、貸貸借期間全体の総額の 10 分の 2 に相当する金額を賃借人が指定する期限までに支払わなければならない。ただし、前条第 1 項第 1 号から第 3 号までのうち処分その他の措置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、その他賃借人が特に認める場合はこの限りでない。

2 前項の規定による損害賠償金は、貸貸人が共同企業体であり、かつ、既に当該共同企業体が解散しているときは、賃借人は、貸貸人の代表者であった者又は構成員であった者に請求をすることができる。この場合において、貸貸人の代表者であった者及び構成員であった者は、連帯して賠償金を賃借人に支払わなければならない。

3 第 1 項の規定による賠償金は、賃借人に生じた実際の損害額が同項に規定する賠償金の額を超える場合は、その超える額につきなお請求をすることを妨げるものではない。同項の規定により貸貸人が賠償金を支払った後に、実際の損害額が同項に規定する賠償金の額を超えることが明らかとなった場合においても、同様とする。

(賠償金等の徴収)

第 30 条 貸貸人がこの契約に基づく賠償金、損害金又は違約金を賃借人の指定する期間内に支払わないときは、賃借人は、その支払わない額に賃借人の指定する期間を経過した日から支払いの日まで第 8 条第 2 項に規定する割合で計算した利息を付した額と、賃借人の支払うべき賃借料とを相殺し、なお不足があるときは追徴する。

2 前項の追徴をする場合には、賃借人は、貸貸人から遅延日数に応じ、第 8 条第 2 項に規定する割合で計算した額の延滞金を追徴する。

3 第 1 項の場合において、賃借人は、相殺の充当の順序を指定することができる。

(一般的損害等)

第 31 条 この契約の履行に関して契約期間中に発生した損害（第三者に及ぼした損害を含む。）については、貸貸人がその費用を負担するものとする。ただし、その損害（保険その他によりてん補された部分を除く。）のうち、賃借人の責めに帰すべき理由により生じたものについては、賃借人が負担する。

(債務負担行為に係る契約の特則)

第 32 条 債務負担行為に係る契約において、各会計年度における賃借料の支払いの限度額（以下「支払限度額」という。）は、次のとおりとする。

令和	年度	円
令和	年度	円
令和	年度	円
令和	年度	円
令和	年度	円
令和	年度	円
令和	年度	円

2 支払限度額に対応する各会計年度の契約予定額は、次のとおりとする。

令和	年度	円
令和	年度	円
令和	年度	円
令和	年度	円
令和	年度	円
令和	年度	円
令和	年度	円

3 発注者は、予算上の都合その他の必要があるときは、第 1 項の支払限度額及び前項の出来高予定額を変更することができる。

(秘密の保持)

第 33 条 賃貸人は、この契約の履行に関し知り得た秘密を他人に漏らしてはならない。

(物件の保険)

第 34 条 賃貸人は、賃貸借期間中、継続して物件について賃貸人を被保険者とする動産総合保険、火災保険、自動車保険又はその他必要な保険を付保するものとし、当該保険の内容について仕様書等において定めがある場合は、その内容を満たすものとする。

2 賃借人は、物件に係る保険事故が生じた場合は、直ちにその旨を賃貸人に通知するものとし、賃貸人から保険金受取に必要な書類の交付を求められたときは、遅滞なく当該書類を賃貸人に交付するものとする。

3 前項の保険事故において、保険会社から賃貸人に当該保険事故に係る保険金が支払われた場合は、次の号の定めるところによる。

(1) 賃借人が物件を修繕し修復したときは、賃貸人は、当該保険金の額を限度として、賃借人に物件の修復に要した費用を支払うものとする。

4 賃貸人は、第 1 項の規定により保険契約を締結したときは、その証券又はこれに代わるものを直ちに賃借人に提示しなければならない。

(契約外の事項)

第 35 条 この契約書に定めのない事項については、必要に応じて賃借人と賃貸人とは協議して定める。

この契約の締結を証するため、この契約書を 2 通作成し、賃借人及び賃貸人が記名押印のうえ、各自 1 通を保有する。

令和 年 月 日

賃 借 人 京都府木津川市木津南垣外 1 1 0 番地 9
木 津 川 市

木津川市長 谷 口 雄 一

賃 貸 人 住 所

氏 名