

# 門川町賃貸借契約約款

## (総則)

- 第1条 賃借人及び賃貸人は、標記の契約書及びこの約款（以下「契約書」という。）に基づき、別添の仕様書、図面及び質問回答書等（以下「仕様書等」という。）に従い、日本の法令を遵守し、この契約を履行しなければならない。
- 2 賃貸人は、仕様書等記載の物件（以下「この物件」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、この契約の履行に関して知り得た秘密を漏らしてはならない。この契約が終了した後も同様とする。
- 5 この契約書に定める請求、届出、報告、申出、協議、承諾及び解除は、書面により行わなければならない。
- 6 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。
- 7 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。
- 8 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、この契約書又は仕様書等に特別の定めがある場合を除き、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。
- 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、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。

## (権利義務等の譲渡)

- 第2条 賃貸人は、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、賃借人の承諾を得たときは、この限りではない。

## (一般的損害等)

- 第3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、賃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。

## (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上、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 賃借人は、納入に先立ち、又は納入に際して、必要があるときは、賃借人の職員をして

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上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 賃貸人は、賃貸人から納品書の提出を受理した日から起算して 10 日以内に検査し、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。
  - 4 賃借人は、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の間において、品質等の確認をするための検査を行うことができる。この場合においては、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、消耗又はき損した物件に係る損失は、すべて賃貸人の負担とする。

#### (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、引換え又は手直しの完了を検査の合格とみなして前 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、遅延日数等を届出なければならない。
- 2 賃貸人は、前項の届出をしたときは、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。

#### (納入遅延)

- 第 8 条 賃貸人の責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、賃貸借期間の賃借料の総額（以下「賃借料の総額」という。）に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 条の規定により財務大臣が決定する率の割合（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。以

下、「財務大臣決定割合」という。)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ものとする。)

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。

(賃借料の支払い)

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回契約書記載の賃借料を賃借人に請求することができる。ただし、賃借人が仕様書等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月に満たなくなったとき(賃借人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計算によるものとする。ただし、賃借人が仕様書等において日割計算の方法を別に定めた場合は、この限りではない。

3 前項の場合において、賃借料に円未満の端数が生じた場合には、円未満の端数は切り捨てるものとする。

4 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上、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。

5 賃借人は、賃借人の責に帰すべき事由により、前項の期限内に賃借料を支払わないときは、賃貸人に対し、支払期限の翌日から支払をした日までの日数に応じて、支払金額に財務大臣決定割合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ものとする。)を遅延利息として支払うものとする。

(第三者による代理受領)

第10条 賃貸人は賃借人の承諾を得て賃貸借料の全部又は一部につき、第三者を代理人とすることができる。

2 賃借人は、前項の規定により賃貸人が第三者を代理人とした場合において、賃貸人の提出する支払請求書に当該第三者が賃貸人の代理人である旨の明記がなされているときは、当該第三者に対して支払いをしなければならない。

(転貸の禁止)

第11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12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 13 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 14 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。

3 賃貸人は、あらかじめ賃借人の承認を得て、この物件の保守を再委託できる。

4 本条の規定は、この契約においてこの物件の保守を含む場合にのみ適用する。

(代替品の提供)

第 15 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来さないよう、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 16 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、賃借人の職員をして立会い、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ができず、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。

(賃貸借期間終了後の賃貸又は売渡し)

第 17 条 賃借人は、契約書記載の賃貸借期間終了時に、賃貸人に物件の賃貸の継続又は売渡しを請求することができる。

(契約不適合責任)

第 18 条 賃借者は、納入した物件の種類、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。）があるときは、別に定める場合を除き、その修補、代替物の引渡し、不足物の引渡しによる履行の追完を請求することができる。ただし、賃貸者は、賃借者に不相当な負担を課すものではないときは、賃借者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 前項に規定する場合において、賃借者は、同項に規定する履行の追加の請求（以下「追完請求」という。）に代え、又は追完請求とともに、損害賠償の請求及び契約の解除をすることができる。

3 第 1 項に規定する場合において、賃借者が、相当の期間を定めて履行の追完の催告し、その期間内に履行の追完がないときは、賃借者は、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。この場合において、代金の減額の割合は納入日を基準とする。

4 追完請求、前項に規定する代金の減額を請求（以下「代金減額請求」という。）損害賠償の請求及び契約の解除は、契約不適合が賃借者の責に帰すべき事由によるものときはすることができない。

5 賃借者が契約不適合（数量に関する契約不適合を除く。）を知った時から 1 年以内にその旨を賃貸者に通知しないときは、賃借者は、その不適合を理由として、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、賃貸者が引渡しの際にその不適合を知り、又は、重大な過失によって知らなかったときは、この限りでない。

(所有権の表示)

第 19 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 20 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。

(使用不能による契約の終了)

第 21 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、滅失又はき損して使用不能となった場合において、第 15 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 22 条 賃借人は、必要があるときは、賃貸人と協議の上、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 前項の規定により賃借料を変更するときは、賃借人と賃貸人とが協議して定める。

(賃借人の解除権)

第 23 条 賃借人は、次の各号の一に該当する場合は、この契約を解除することができる。

(1) 賃貸人が使用開始日までにこの物件の納入を完了しないとき又は完了する見込みがないと賃借人が認めるとき。

(2) 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。

(3) 賃貸人又はその代理人若しくは使用人が、不正な理由なく、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いとき又はその職務の執行を妨害したとき。

(4) 賃貸人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、暴力団員であることを知りながら、その者を雇用し、又は使用したと認められるとき。

ウ 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。

エ 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。

オ 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。

カ 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。

キ 再委託契約その他の契約にあたり、その相手方がアからカ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。

ク 賃貸人が、アからカ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。

(5) 賃貸人の責に帰すべき理由によりこの物件が滅失又はき損し、使用不可能になったとき。

(6) 前各号のほか、賃貸人が、この契約に基づく義務を履行しないとき。

(7) 第 26 条の規定によらないで、賃貸人から契約解除の申し出があったとき。

2 前項の規定により契約が解除されたときは、契約保証金は、賃借人に帰属する。

- 3 貸貸人は、契約保証金の納付がなく、第1項の規定により契約が解除されたときは、賃借料の総額の100分の10に相当する額（契約の一部の履行があったときは賃借料の総額から履行部分に対する賃借料相当額を控除して得た額の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日までに支払うものとする。
- 4 賃借人は、第1項の規定により貸貸人との契約を解除する場合において、貸貸人の所在を確認出来ないときは賃借人の事務所にその旨を掲示することにより、貸貸人への通知に代えることができるものとする。この場合におけるその効力は、掲示の日から10日を経過したときに生ずるものとする。

（談合その他不正行為による賃借人の解除権）

第24条 賃借人は、貸貸人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、契約を解除することができる。

- (1) 公正取引委員会が、貸貸人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条第1項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50条第1項に規定する納付命令）し、排除措置命令が確定したとき又は同法第66条第4項に規定する審決が確定したとき（独占禁止法第77条の規定によりこの審決の取消しの訴えが提起されたときを除く。）。
- (2) 貸貸人に違反行為があったとして公正取引委員会が行った審決に対し、独占禁止法第77条の規定により審決の取消しの訴えを提起し、その訴えについて請求棄却又は訴え却下の判決が確定したとき。
- (3) 貸貸人（貸貸人が法人の場合にあつては、その役員又はその使用人を含む。）が刑法（明治40年法律第45号）第96条の3若しくは第198条の規定による刑が確定したとき。

2 前条第2項及び第3項の規定は、前項に規定する解除の場合に準用する。

（予算の減額又は削除に伴う解除等）

第25条 この契約は、地方自治法（昭和22年法律第67号）第234条の3の規定による長期継続契約であるため、本契約締結日の属する年度の翌年度以降において、当該契約に係る項の歳出予算において減額又は削除があった場合、賃借人は、この契約を変更又は解除することができる。

2 前項の場合は、この契約を変更又は解除しようとする会計年度開始日の2月前までに貸貸人に通知しなければならない。

3 本条の規定は、この契約において長期継続契約の場合のみ適用する。

（協議解除）

第26条 賃借人は、必要があるときは、貸貸人と協議の上、この契約を解除することができる。

（貸貸人の解除権）

第 27 条 賃貸人は、次の各号の一に該当する場合は、この契約を解除することができる。

- (1) 第 22 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 22 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、賃借料総額が、当初の 2 分の 1 以下に減少することとなるとき。
- (3) 賃借人の責に帰すべき理由によりこの物件が滅失又はき損し、使用不可能となったとき。

(契約解除に伴う措置)

第 28 条 第 23 条第 1 項、第 24 条から前条の規定によりこの契約が変更又は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、賃借人は、当該履行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 16 条の規定を準用する。

3 前 3 条の規定によりこの契約が変更又は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を負う。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。

(保険の加入)

第 29 条 賃貸人は契約期間中、賃貸人の負担によりこの物件に対して動産総合保険を付保するものとする。

(談合その他の不正行為に係る賠償)

第 30 条 賃貸人は、この契約に関して、契約期間内又は契約期間後にかかわらず、第 24 条第 1 項各号のいずれかに該当するときは、賃借人が契約を解除するか否かを問わず、賠償金として、契約代金額の 10 分の 2 に相当する賠償金に契約金額の支払いの日から当該賠償金の支払いの日までの日数に応じ財務大臣決定割合で計算した額の利息を付して支払わなければならない。ただし、次に掲げる場合は、この限りでない。

- (1) 第 24 条第 1 項第 1 号及び第 2 号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、その他賃借人が得に認める場合。
- (2) 第 24 条第 1 項第 3 号のうち、賃貸人が刑法第 198 条の規定による刑が確定した場合。

2 前項の規定は、賃借人に生じた実際の損害額が同項に規定する賠償の額を超える場合においては、超過分について賠償を請求することを妨げるものではない。

(相殺)

第 31 条 賃借人は、賃貸人に対して有する金銭債権があるときは、賃貸人が賃借人に対して有する賃借料の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。

(個人情報保護)

第 32 条 賃貸人は、この契約の履行にあたって個人情報を取り扱うときは、個人情報の保



護に関する法律（平成 15 年法律第 57 号）を遵守しなければならない。

（疑義の決定等）

第 33 条 この契約書の各条項若しくは仕様書等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等に定めのない事項については、貸借人と貸貸人とが協議の上定めるものとする。

附則

この約款は、平成 20 年 12 月 1 日から施行する。

この約款は、平成 22 年 4 月 1 日から施行する。

この約款は、平成 23 年 4 月 1 日から施行する。

この約款は、令和 2 年 12 月 1 日から施行する。

この約款は、令和 6 年 10 月 1 日から施行する。