

契 約 条 項

(賃貸借 ・ 2 者契約)

平成 2 9 年 1 2 月 1 8 日
市 長 決 裁

契 約 条 項

[沿革] 令和2年4月1日改正、令和5年4月1日改正

(総則)

- 第1条 賃借人及び賃貸人は、この条項（契約書を含む。以下同じ。）に基づき、添付の仕様書（現場説明事項及び質疑回答書を含む。）及び図面（以下「仕様書等」という。）に従い、日本国の法令を遵守し、この契約を履行しなければならない。
- 2 賃貸人は、契約の目的である契約書記載の賃貸借物件（以下「物件」という。）を契約書記載の賃貸借期間において、仕様書等に従い賃借人に賃貸するものとし、賃借人は、その賃貸借料金を支払うものとする。
- 3 賃貸人は、この条項若しくは仕様書等に特別の定めがある場合又は賃借人の指示若しくは賃借人と賃貸人との協議がある場合を除き、賃貸借を完了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。
- 4 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。
- 5 この条項に定める金銭の支払いに用いる通貨は、日本円とする。
- 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。
- 7 この条項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。
- 8 この契約は、日本国の法令に準拠するものとする。
- 9 この契約に係る訴訟の提起又は調停の申立てについては、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。

(指示等及び協議の書面主義)

- 第2条 この条項に定める指示、催告、請求、通知、報告、申出、承諾、質問、回答及び解除（以下「指示等」という。）は、書面により行わなければならない。
- 2 前項の規定にかかわらず、緊急やむを得ない事情がある場合には、賃借人及び賃貸人は、前項に規定する指示等を口頭で行うことができる。この場合において、賃借人及び賃貸人は、既に行った指示等を書面に記載し、7日以内にこれを相手方に交付するものとする。
- 3 賃借人及び賃貸人は、この条項の他の条項の規定に基づき協議を行うときは、当該協議の内容を書面に記録するものとする。

(権利義務の譲渡等の禁止)

- 第3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、又は承継させてはならない。ただし、賃借人の書面による承諾を得た場合は、この限りでない。
- 2 賃貸人が前払金や部分払い等を受けた場合において、その使用によってもなおこの契約の物件に係る賃貸借の執行に必要な資金が不足することを疎明したときは、賃借人は、特段の理由がある場合を除き、賃貸人の賃貸借契約債権の譲渡について、前項ただし書の承諾をしなければならない。
- 3 賃貸人は、前項の規定により、第1項ただし書の承諾を受けた場合は、賃貸借契約債権の譲渡により得た資金をこの契約の物件に係る賃貸借の執行以外に使用してはならず、またその用途を疎明する書類を賃借人に提出しなければならない。

(賃貸借開始前の検査)

- 第4条 賃貸人は、この物件を仕様書等で指定された場所（以下「設置場所」という。）へ、賃借人の指示す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から賃借人の使用に供さなければならない。

- 2 賃借人は、賃貸人からの物件の納入を受けた後、物件の規格、仕様、性能、機能等について、賃貸借開始前までにこれを検査しなければならない。
- 3 賃借人は、前項の検査に合格しなかったときは、賃貸人に物件の修理又は取替を請求することができる。

(賃貸借料金の支払い)

第5条 賃借人は、仕様書等に記載の支払方法により、賃貸人に対して賃貸借料金を支払うものとする。

- 2 前項の支払方法が月額払いであるときは、賃貸人は、賃借人に対して当該月の賃貸借料金の支払いを翌月の10日までに請求するものとする。ただし、3月分については、3月31日をもって請求するものとする。
- 3 賃借人は、賃貸人からの適法な請求書を受領したときは、その日から起算して30日以内に賃貸借料金を支払わなければならない。

(損害保険)

第6条 賃貸人は、賃貸借契約期間中、賃貸人を保険契約者とする動産総合保険契約又は当該物件に該当する保険契約（地震・電氣的機械的事故等は不担保）を、賃貸人の負担により、賃貸人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。ただし、仕様書等に物件の保険契約について別の定めがある場合は、この限りでない。

(物件の保管及び使用方法)

第7条 賃借人は、物件に付されている賃貸人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 賃借人は、設置場所において物件を保管し、又は使用するものとし、これを変更する場合には賃貸人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、第三者に損害を及ぼしたときは、賃借人がその損害を賠償しなければならない。ただし、損害金から前条の規定により付された保険によりてん補された金額を控除するものとする。

(物件の維持等)

第8条 賃借人は、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、又は賃借人の通常の業務の範囲以外に使用してはならない。

- 2 賃貸人は、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。ただし、仕様書等に物件の維持管理について別の定めがある場合は、この限りでない。

(禁止行為等)

第9条 賃借人は、次の行為は事前に賃貸人の承諾なしに行ってはならない。

- (1) 設置場所の変更、他の機械器具等の付着、又は改造等による物件引渡時の現状の変更
- (2) 第三者に本契約に基づく権利を譲渡すること、若しくは物件を使用させること。

(物件の滅失・損傷)

第10条 物件が盗難等により滅失した場合又は修理不能になった場合、賃借人は、賃貸人に生じた直接損害相当額の範囲内において、賃貸人にその損害を賠償する。ただし、賃貸人が第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があるときは、その金額を限度として賃借人は、損害金の支払いを免れる。

- 2 賃借人が、前項により損害金を賃貸人に支払った場合、当該物件は契約の対象から除外され、その所有権は賃借人に移転する。
- 3 賃借人は、物件に損傷が発生した場合は、直ちに賃貸人に通知し、その指示を受ける。

- 4 前3号の規定にかかわらず、物件の滅失又は損傷の原因が、天災その他賃借人と賃貸人が双方の責めに帰することができないものである場合は、双方が協議して損害の負担について定めるものとする。

（賃借人の任意解除権）

- 第11条 賃借人は、物件の賃貸借が終了するまでの間は、次条又は第13条の規定によるほか、地方自治法（昭和22年法律第67号）第234条の3に規定する長期継続契約による契約において翌年度以降における歳入歳出予算の減額又は削除があった場合その他必要があるときは、この契約を解除することができる。
- 2 賃借人は、前項の規定によりこの契約を解除した場合において、賃貸人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。この場合の賠償額は、賃借人と賃貸人とが協議して定めるものとする。

（賃借人の催告による解除権）

- 第12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。
- (1) 第3条第3項に規定する書類を提出せず、又は虚偽の記載をしてこれを提出したとき。
 - (2) 正当な理由なく、賃貸借開始日を過ぎても賃貸借業務に着手しないとき。
 - (3) 賃貸借開始日までに物件を納入しないとき又は賃貸借開始日経過後相当の期間内に物件を納入する見込みがないと明らかに認められるとき。
 - (4) 正当な理由なく、第4条第3項の修理又は取替えがなされなかったとき。
 - (5) 前各号に掲げる場合のほか、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13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3条第1項の規定に違反して賃貸借契約債権を譲渡したとき。
 - (2) 第3条第3項の規定に違反して譲渡により得た資金を当該賃貸借業務の履行以外に使用したとき。
 - (3) この契約の物件の賃貸借業務の履行ができないことが明らかであるとき。
 - (4) この契約の物件の賃貸借業務の履行を拒絶する意思を明確に表示したとき。
 - (5) 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。
 - (6) 契約の物件の賃貸借業務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。
 - (7) 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の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。
 - (8) 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。以下この条において同じ。）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。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賃貸借契約債権を譲渡したとき。
 - (9) 第15条又は第16条の規定によらないでこの契約の解除を申し出たとき。
 - (10) 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、その支店又は常時業務等の契約を締結する事業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 資材又は原材料の購入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資材又は原材料の購入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14条 第12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の解除をすることができない。

（賃貸人の催告による解除権）

第15条 賃貸人は、賃借人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。

（賃貸人の催告によらない解除権）

第16条 賃貸人は、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) 賃貸借業務の内容を変更したため賃貸借料金（総額）が3分の2以上減少したとき。
- (2) 賃貸借業務の中止の期間が賃貸借期間の10分の5以上に達したとき。

（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17条 第15条又は前条各号に定める場合が賃貸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の解除をすることができない。

（賃借人の損害賠償請求等）

第18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、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) 賃貸借開始日に賃貸借業務を開始することができないとき。
- (2) この契約の物件に契約不適合があるとき。
- (3) 第12条又は第13条の規定により、物件の賃貸借開始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、賃貸人は、賃貸借料金（総額）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。

- (1) 第12条又は第13条の規定により物件の賃貸借開始前にこの契約が解除されたとき。
- (2) 物件の賃貸借開始前に、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。
- 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) 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
- 4 第1項各号又は第2項各号に定める場合（前項の規定により第2項第2号に該当する場合とみなされる場合を除く。）がこの契約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は、第1項及び第2項の規定は適用しない。
- 5 第1項第1号に該当し、賃借人が損害の賠償を請求する場合の請求額は、賃貸借料金（総額）から既履行部分に相応する賃貸借料金を控除した額につき、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項に規定する、財務大臣が定める率（以下「財務大臣が定める率」という。）で計算した額とする。ただし、違約金の総額が100円に満たないときは、これを徴収しない。

（談合等不正行為があった場合の違約金等）

- 第18条の2 賃貸人（共同企業体にあつては、その構成員）が次の各号のいずれかに該当したときは、賃貸人は、賃借人の請求に基づき、賃貸借料金（総額。この契約締結後、賃貸借料金（総額）の変更があった場合には、変更後の賃貸借料金（総額））の10分の2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。
- (1) この契約に関し、賃貸人が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3条の規定に違反し、又は賃貸人が構成事業者である事業者団体が独占禁止法第8条第1号の規定に違反したことにより、公正取引委員会が賃貸人に対し、独占禁止法第7条の2第1項（独占禁止法第8条の3において準用する場合を含む。）の規定に基づく課徴金の納付命令（以下「納付命令」という。）を行い、当該納付命令が確定したとき（確定した当該納付命令が独占禁止法第63条第2項の規定により取り消された場合を含む。）。
 - (2) 納付命令又は独占禁止法第7条若しくは第8条の2の規定に基づく排除措置命令（これらの命令が賃貸人又は賃貸人が構成事業者である事業者団体（以下「賃貸人等」という。）に対して行われたときは、賃貸人等に対する命令で確定したものをいい、賃貸人等に対して行われていないときは、各名宛人に対する命令全てが確定した場合における当該命令をいう。次号において「納付命令又は排除措置命令」という。）において、この契約に関し、独占禁止法第3条又は第8条第1号の規定に違反する行為の実行としての事業活動があったとされたとき。
 - (3) 納付命令又は排除措置命令により、賃貸人等に独占禁止法第3条又は第8条第1号の規定に違反する行為があったとされた期間及び当該違反する行為の対象となった取引分野が示された場合において、この契約が、当該期間（これらの命令に係る事件について、公正取引委員会が賃貸人に対し納付命令を行い、これが確定したときは、当該納付命令における課徴金の計算の基礎である当該違反する行為の実行期間を除く。）に入札（見積書の提出を含む。）が行われたものであり、かつ、当該取引分野に該当するものであるとき。
 - (4) この契約に関し、賃貸人（法人にあつては、その役員又は使用人を含む。）の刑法（明治40年法律第45号）第96条の6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 賃貸人が前項の違約金を賃借人の指定する期間内に支払わないときは、賃貸人は、当該期間

を経過した日から支払いをするまでの日数に応じ、財務大臣が定める率で計算した額の遅延利息を賃借人に支払わなければならない。

（賃貸人の損害賠償請求等）

第19条 賃貸人は、賃借人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賃借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は、この限りでない。

（1）第15条又は第16条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5条第3項の規定による賃貸借料金の支払いが遅れた場合においては、賃貸人は、未受領金額につき、遅延日数に応じ、財務大臣が定める率で計算した額の遅延利息の支払いを賃借人に請求することができる。ただし、遅延利息の総額が100円に満たないときは、賃借人は、これを支払うことを要しないものとし、その額に100円に満たない端数があるときは、その端数を切り捨てるものとする。

（協議解除）

第20条 賃借人又は賃貸人は、正当な理由があるときはいつでも、相手方に通知し、両者協議のうえこの契約を解除することができる。

2 前項の規定によりこの契約が解除された場合、賃借人及び賃貸人は、これにより発生した相手方の損害については、共にその責めは負わない。

（情報通信の技術を利用する方法）

第21条 この契約書において書面により行わなければならないこととされている指示等は、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。

（秘密保持）

第22条 賃貸人は、本契約の履行に当たって知り得た秘密を他人に漏らしたり、又は他の目的に利用してはならない。

2 前項の規定は、本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23条 賃貸人は、この契約の履行に当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。

（契約の費用）

第24条 この契約の締結に要する費用は、賃貸人の負担とする。

（信義則）

第25条 賃借人及び賃貸人は、信義を重んじ、誠実にこの契約を履行しなければならない。

（疑義等の決定）

第26条 この契約に定めのない事項及びこの契約に関し疑義を生じた事項は、賃借人と賃貸人が協議して定めるものとする。