賃貸借契約約款

（令和６年５月１日適用）

（総則）

第１条 賃借者及び賃貸者は、標記の契約書及びこの約款（契約書を含む。以下同じ。）に基づき、別添の仕様書及び図面等（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 賃貸者は、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（以下「賃貸借期間」という。）賃借者に賃貸するものとし、賃借者はその賃貸借料を支払うものとする。

３ この約款と仕様書等に相違がある場合は、仕様書等を優先適用するものとし、仕様書等に記載されていない事項でもその性質上当然必要なものは、賃借者の指示に従い賃貸者の負担で行うものとする。

４ 賃貸者は、この契約の履行に関して知り得た秘密を他人に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催告、請求、通知、申出、協議、承諾、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者と賃貸者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、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 この契約に関し、万が一紛争を生じ、訴えを提起する場合の裁判所は、賃借者の事業所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 賃貸者は、賃貸借期間中、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はできない。ただし、あらかじめ賃借者の承諾を得たときは、この限りでない。

（一般的損害）

第３条 この契約の履行に関し発生した損害（第三者に及ぼした損害を含む。）は、賃貸者がその費用を負担する。ただし、その損害が賃借者の責めに帰すべき事由による場合は、賃借者が負担する。

（物件の納入等）

第４条 賃貸者は、契約書記載の納入期限又は賃貸借期間開始日の前日（以下「納入期限」という。）までに契約書記載の物件設置場所に物件を搬入又は設置（以下「納入」という。）するものとする。この場合に、納入の日から賃貸借期間開始日の前日まで、賃借者は当該物件を使用できるものとする。

２ 賃貸者は、物件の納入をしようとするときは、あらかじめ賃借者に通知し、承諾を得なければならない。

３ 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。

４ 賃貸者は、物件の納入を完了したときは、遅滞なく、賃借者に対して完納届を提出し、賃借者の定める検査を受けなければならない。

５ 納入に要する費用は、賃貸者の負担とする。

（検査）

第５条 賃借者は、物件の完納届を受領したときは、その日から２日以内に賃借者の職員をして検査を行わなければならない。

２ 賃貸者は、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 賃貸者は第１項の検査に合格しないときは、速やかに引き換え又は補正を行い、賃借者の指定する期日までに引き換え又は補正を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、前条の規定及び前２項の規定を準用する。

４ 第１項の検査に必要な費用及び検査のために変質、消耗又はき損したものの損失は、すべて賃貸者の負担とする。

（納入期限の延長）

第６条 賃貸者は、その責めに帰することができない事由により、納入期限までに物件を納入することができないことが明らかとなったときは、賃借者に対して、遅滞なくその事由を付して納入期限の延長変更を求めることができる。

２ 前項の申し出があった場合において、賃借者は、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７条 賃貸者の責めに帰すべき事由により、納入期限までに物件を納入することができない場合において、納入期限後

に納入する見込みがあると賃借者が認めたときは、賃借者は賃貸者に対し、遅延違約金を付して納入期限を延長することができる。
2 前項の遅延違約金の額は、納入期限の翌日から納入した日までの日数に応じ、契約金額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）に定める遅延利息の率（閏年の日を含む期間についても、365 日の割合とする。以下「遅延利息の率」という。）を乗じて得た金額（その額に百円未満の端数があるときは、その端数又はその全額を切り捨てる。）とする。
（契約内容の変更）
第 8 条 賃借者は、必要があるときは賃貸者と協議の上、この契約の内容を変更し、又は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、賃借者と賃貸者とが協議して定める。
（不可抗力による契約内容の変更）
第 9 条 契約締結後において、天災その他の不可抗力による日本国内での経済情勢の変動により契約内容が著しく不適当と認められるに至ったときは、賃借者又は賃貸者は相手方と協議して、契約金額及びその他契約内容を変更することができる。
（契約金額の支払い）
第 10 条 賃貸者は、この物件を賃借者が使用した月（以下「当該月」という。）の翌月以降、毎月 1 回契約書記載の賃借料を賃借者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及び請求方法を別に定めた場合は、この限りではない。
2 賃借者は、前項の支払請求があったときは、賃貸者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支払うものとする。
3 賃借者は、その責めに帰する事由により、前項の期間内に賃借料を支払わないときは、賃貸者に対して支払金額に遅延利息の率を乗じて得た金額（その額に百円未満の端数があるときは、その端数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。
（物件の保管・使用）
第 11 条 賃借者は、物件の保管・使用にあたり、善良な管理と注意を持って、適正な用法に従い使用するものとする。
2 この物件に故障が生じたときは、賃借者は、直ちに賃貸者に報告しなければならない。
（所有権の表示）
第 12 条 賃貸者は、この物件に所有権の表示をするものとする。
（転貸の禁止）
第 13 条 賃借者は、この物件を第三者に転貸してはならない。ただし、あらかじめ賃貸者の承諾があったときは、この限りでない。
（公租公課）
第 14 条 この物件に係る公租公課は、賃貸者が負担する。
（物件の現状変更）
第 15 条 賃借者は、物件設置場所からの移動、他の物件との付着、改造、又はその他性能機能についての変更等、現状を変更する場合は、あらかじめ、賃貸者の承諾を得るものとする。変更に要する費用は賃借者の負担とする。
（物件の滅失等）
第 16 条 賃借者は、物件の滅失、盗難、又は損傷して修理不能の場合は、書面で賃貸者に通知するものとし、賃貸者がこれを確認したときにこの契約は終了するものとする。
2 前項の場合の損害賠償等については、賃借者と賃貸者とが協議して定める。
（物件の保険）
第 17 条 賃貸者は、賃借者が仕様書等において、賃貸借期間中の物件に対し、賃貸者を被保険者とする動産総合保険を付すと定めたときは、その写しを賃借人に提出しなければならない。
2 前条の場合、前項における保険で補償される損害相当額に対しては、賃借者はその責任を免れるものとする。
（物件の保守等）
第 18 条 賃貸者は、賃借者が仕様書等において保守について定めたときは、この物件の機能を十分に発揮させるために必要な保守を当該仕様書等に基づき賃貸者の負担で行わなければならない。

2 賃貸者は、前項の保守を行うにあたって、個人情報を取り扱うときは、個人情報の保護に必要な措置を講じ、その取扱いについて万全の注意を払わなければならない。
3 賃貸者は、賃借者から第 11 条第 2 項の報告を受けたときは、賃貸者の負担で速やかに修理しなければならない。ただし、故障の原因が賃借者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 19 条 賃貸者は、この物件が使用不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、賃借者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者の負担で賃借者に提供するものとする。ただし、賃借者の責めに帰すべき事由により使用不能となった場合は、この限りでない。
2 前項の規定により、賃貸者が代替品を提供することとなったときは、第 4 条、第 5 条及び第 7 条の規定を準用する。
（物件の返還等）
第 20 条 賃借者は、この契約が終了したときは、この物件の通常の損耗を除き、原状に回復して賃貸者に返還するものとする。ただし、賃貸者が認めた場合は、現状のままで返還できるものとする。
2 賃借者は、この物件に投じた有益費又は必要費があっても賃貸者に請求しないものとする。
3 賃貸者は、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者の負担とする。
4 賃借者は、前項の撤去に際して必要があるときは、賃借者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 賃借者は、賃貸者が正当な理由なく、相当期間内にこの物件を撤去せず、又は物件設置場所の原状回復を行わないときは、賃貸者に代わってこの物件を処分し、又は物件設置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、賃貸者は、賃借者の処分又は原状回復に異議を申し立てることができず、また、賃借者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。
（契約不適合責任）
第 21 条 賃借者は、この物件に種類、品質又は数量に関して契約の内容に適合しないもの（以下「契約不適合」という。）があるときは、特別の定めのない限り、履行期間中、賃貸者に対し、物件の修補、代替物の引渡し又は不足分の引渡しによる履行の追完を請求することができる。
2 前項の場合において、賃貸者は、賃借者に不相当な負担を課するものでないときは、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。
3 第 1 項の場合において、賃借者が相当の期間を定めて履行の追完の催告をし、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。ただし、次の各号のいずれかに該当する場合は、催告することなく、直ちに代金の減額を請求することができる。
(1) 履行の追完が不能であるとき。
(2) 賃貸者が履行の追完を拒絶する意思を明確に表示したとき。
(3) この契約の目的物の性質又は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、賃貸者が履行の追完をしないでその時期を経過したとき。
（賃借者の催告による解除権）
第 22 条 賃借者は、賃貸者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) 正当な理由なく、納入期限内に納入をしないとき又は納入期限後相当の期間内に納入を完了する見込みがないと賃借者が認めるとき。
(2) 正当な理由なく、第 5 条第 3 項又は第 21 条第 1 項の引き換え又は補正等がなされないとき。
(3) 賃貸者又はその代理人若しくは使用人が正当な理由なく、賃借者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職務の執行を妨害したとき。
(4) 前各号に掲げる場合のほか、この契約に違反したとき。
（賃借者の催告によらない解除権）
第 23 条　賃借者は、賃貸者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) 賃貸者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) 賃貸者の債務の一部の履行が不能である場合又は賃貸者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、賃貸者が履行をしないでその時期を経過したとき。
(6) 第 28 条及び第 29 条の規定によらないでこの契約の解除を申し出たとき。
(7) 賃貸者について破産手続開始、会社更生手続開始、民事再生手続開始の申立てがなされたとき。
(8) 手形交換所による取引停止処分、主要取引先からの取引停止等の事実があり、事業執行が困難と見込まれるとき。
(9) 前各号に掲げる場合のほか、賃貸者がその債務の履行をせず、賃借者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。

（談合その他不正行為による解除）

第 24 条　賃借者は、賃貸者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、この契約を解除することができる。
(1) 公正取引委員会が、賃貸者に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。）に違反する行為（以下「独占禁止法違反行為」という。）があったとして、独占禁止法第 61 条第 1 項に規定する排除措置命令（以下「排除措置命令」という。）を行い、当該排除措置命令が確定したとき（当該排除措置命令に係る行政事件訴訟法（昭和 37 年法律第 139 号）第 3 条第 1 項に規定する抗告訴訟（以下この条において「抗告訴訟」という。）が提起されたときを除く。）。
(2) 公正取引委員会が、賃貸者に独占禁止法第 62 条第 1 項に規定する課徴金の納付命令（以下「課徴金の納付命令」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み、当該納付命令に係る抗告訴訟が提起されたときを除く。）。
(3) 公正取引委員会が賃貸者に独占禁止法違反行為があったとして行った決定に対し、賃貸者が抗告訴訟を提起し、当該抗告訴訟について請求棄却又は訴え却下の判決が確定したとき。
(4) 公正取引委員会が行った排除措置命令又は課徴金の納付命令（これらの命令が賃貸者又は賃貸者が構成事業者である事業者団体（以下「賃貸者等」という。）に対して行われたときは、賃貸者等に対する命令で確定したものをいい、賃貸者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すべ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「排除措置命令等」という。）において、この契約に関し、独占禁止法違反行為の実行としての事業活動があったとされたとき。
(5) 排除措置命令等により、賃貸者等に独占禁止法違反行為があったとされた期間及び当該違反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（排除措置命令等に係る事件について、公正取引委員会が賃貸者に対し課徴金の納付命令を行い、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独占禁止法違反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。
(6) 賃貸者（賃貸者が法人の場合にあっては、その役員又は使用人）に対する刑法（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。

（暴力団排除措置による解除）

第 25 条 賃借者は、賃貸者が、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、この契約を解除することができる。
(1) 賃貸者が暴力団（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「暴対法」という。）第 2 条第 2 号に規定する暴力団をいう。以下同じ。）であるとき。
(2) 賃貸者の役員等（法人にあっては役員及び使用人（支配人、本店長、支店長その他いかなる名称を有する者であるかを問わず、営業所の業務を統括する者（営業所の業務を統括する者の権限を代行し得る地位にある者を含む。）をいう。以下同じ。）を、法人以外の団体にあっては代表者、理事その他法人における役員及び使用人と同等の責任を有する者を、個人にあってはその者及びその使用人をいう。以下同じ。）が、暴力団員（暴対法第 2 条第 6 号に規定する暴力団員をいう。以下同じ。）であるなど、暴力団がその経営又は運営に実質的に関与しているとき。

(3) 賃貸者の役員等が、暴力団員であることを知りながらこれを使用し、又は雇用しているとき。
(4) 賃貸者の役員等が、その属する法人その他の団体若しくは第三者の不正な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等（暴力団員又は暴力団員でなくなった日から5年を経過しない者をいう。以下同じ。）を利用しているとき。
(5) 賃貸者の役員等が、暴力団若しくは暴力団員に対して資金等を提供し、若しくは便宜を供与するなど直接的若しくは積極的に暴力団の維持運営に協力し、又は関与しているとき。
(6) 賃貸者の役員等が、その理由を問わず、暴力団又は暴力団員等と社会的に非難されるべき関係を有しているとき。
(7) 暴力団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者に売買契約代金債権を譲渡したとき。

（不当要求による解除）

第26条 賃借者は、賃貸者が、自ら又は第三者を利用して次の各号のいずれかに該当する行為をしたときは、何らの催告を要せず、この契約を解除することができる。
(1) 暴力的な要求行為
(2) 法的な責任を超えた不当な要求行為
(3) この契約に関して、脅迫的な言動をし、又は暴力を用いる行為
(4) 風説を流布し、偽計若しくは威力を用いて賃借者の信用を棄損し、又は賃借者の業務を妨害する行為
(5) 前各号に掲げるもののほか、市が賃借する物件の賃貸者として不適切であると認められる行為

（予算の減額又は削除に伴う解除等）

第27条 この契約が、美濃加茂市長期継続契約を締結することができる契約を定める条例（平成17年美濃加茂市条例第15号）に基づく契約である場合は、賃借者は、翌年度以降において、賃借者の歳出予算におけるこの契約の予算が減額又は削除された場合は、この契約を変更又は解除するものとする。この場合において、賃貸者はその損害の賠償を請求することができる。

（協議解除）

第28条 賃借者は、必要があるときは、賃貸者と協議の上、この契約を解除することができる。
2 賃借者は、前項の解除により賃貸者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。

（賃貸者の解除権）

第29条 賃貸者は、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) 第8条の規定により、賃借者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2分の1以下に減少したとき。
(2) 第8条の規定により、賃借者が物品の納入を一時中止させ、又は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。
(3) 賃借者の責に帰すべき事由によりこの物件が滅失又はき損し、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。

（契約解除に伴う措置）

第30条 第22条から第29条の規定によりこの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、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20条の規定を準用する。

（賃借者の損害賠償請求等）

第31条 賃貸者は、第24条又は第25条のいずれかに該当するときは、賃借者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2に相当する額を賠償金として賃借者の指定する期間内に支払わなければならない。ただし、第24条第6号の刑が確定した場合は、この限りでない。

（不当介入への対応）

第32条 賃貸者は、この契約の履行に当たって、暴力団若しくは暴力団員又はこれらと密接な関係を有する者から、事実関係及び社会通念等に照らして合理的な理由が認められない不当若しくは違法な要求又は契約の適正な履行を妨げる妨害（以下「不当介入」という。）を受けたときは、当該不当介入を管轄する警察に通報するとともに、賃借者に報告しなければならない。

（相殺）

第33条 賃借者は、賃貸者に対して有する金銭債権があるときは、賃貸者が賃借者に対して有する契約代金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。

（契約外の事項）
第 34 条 この契約に定めのない事項又はこの契約について疑義が生じたときは、必要に応じて賃借者と賃貸者とが協議して定める。