

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、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。
- 6 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。
- 7 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。
- 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。

(指示等及び協議の書面主義)

- 第2条** この契約書に定める指示、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、前項の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、この契約書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。

(契約の保証)

- 第3条** 賃貸人は、この契約の締結と同時に、次の各号のいずれかに掲げる保証を付さなければならない。ただし、第5号の場合においては、履行保証保険契約の締結後、直ちにその保険証券を賃借人に寄託しなければならない。
- (1) 契約保証金の納付
 - (2) 契約保証金の納付に代わる担保となる有価証券等の提供
 - (3) この契約による債務の不履行により生ずる損害金の支払を保証する銀行、賃借人が確実と認める金融機関又は保証事業会社（公共工事の前払金保証事業に関する

法律（昭和27年法律第184号）第2条第4項に規定する保証事業会社をいう。以下同じ。）の保証

(4) この契約による債務の履行を保証する公共工事履行保証証券による保証

(5) この契約による債務の不履行により生ずる損害をてん補する履行保証保険契約の締結

2 前項の保証に係る契約保証金の額、保証金額又は保険金額（第4項において「保証の額」という。）は、契約書記載の賃貸借料の10分の1以上としなければならない。

3 賃貸人が第1項第3号から第5号までのいずれかに掲げる保証を付す場合は、当該保証は第30条第2項第3号から第5号までに規定する者による契約の解除の場合についても保証するものでなければならない。

4 第1項の規定により、賃貸人が同項第2号又は第3号に掲げる保証を付したときは、当該保証は契約保証金に代わる担保の提供として行われたものとし、同項第4号又は第5号に掲げる保証を付したときは、契約保証金の納付を免除する。

5 契約書記載の賃貸借料の変更があった場合には、保証の額が変更後の契約書記載の賃貸借料の10分の1に達するまで、賃借人は、保証の額の増額を請求することができ、賃貸人は、保証の額の減額を請求することができる。

（再委託の禁止）

第4条 賃貸人は、この契約の履行について、業務の全部又は一部を第三者に委託し、又は代行させてはならない。ただし、賃借人が特に必要と認め承諾をした場合は、その承諾した業務に限り、第三者に委託することができる。

（権利義務等の譲渡）

第5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場合は、この限りではない。

（物件の納入等）

第6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7条 賃借人は、賃貸人から納品書の提出を受理した日から起算して14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8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9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。

第10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、賃貸借期間の賃借料の総額（以下「賃借料の総額」という。）につき、使用開始日の翌日から納入した日までの日数に応じ、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。

(賃貸料の支払い)

第11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。

（契約不適合責任）

第12条 賃借人は、この物件の規格、性能、機能等に不適合、不完全その他契約不適合がある場合は、物件の修補、取替え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。

（所有権の表示）

第13条 賃貸人は、この物件に所有権の表示をするものとする。

（物件の管理責任等）

第14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15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16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6条及び第7条の規定を準用する。

（一般的損害等）

第17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。

(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、滅失又はき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 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。

(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。

(物件の返還等)

第21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。

(賃借人の任意解除権)

第22条 賃借人は、物件の引渡し完了するまでは、第23条から第24条の3までに規定する場合のほか、必要があるときは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ことによっ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。ただし、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、この限りではない。

(賃借人の催告による解除権)

第23条 賃借人は、賃貸人が次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、この限りではない。

- (1) 正当な理由なく、引渡期日にこの物件の引渡しをせず、又は引渡期日経過後相当の期間内に引渡しを完了する見込みがないと認められるとき。
- (2) 正当な理由なく、第12条に規定する履行の追完がないとき。
- (3) 引き渡された物品に契約不適合がある場合において、これによって、この契約の目的が達成できないとき。
- (4) 前各号に掲げる場合のほか、この契約に違反したとき。

(賃借人の催告によらない解除権)

第24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5条に違反し、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、若しくは承継させ、又は権利を担保に供したとき。
- (2) 物件を引き渡すことができないことが明らかであるとき。
- (3) 物件の引渡しを拒絶する意思を明確に表示したとき。
- (4) 賃貸人の債務の履行の一部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この契約をした目的を達することができないとき。
- (5) 物件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、賃貸人がその債務を履行せず、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とき。
- (7) 第26条又は第27条の規定によらないでこの契約の解除を申し出たとき。

第24条の2 賃借人は、この契約に関して賃貸人が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。この場合において、解除により賃貸人に損害があっても、賃借人はその損害の賠償の責めを負わないものとする。

- (1) 公正取引委員会が、賃貸人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。)第3条の規定に違反する行為(賃貸人を構成事業者とする事業者団体の独占禁止法第8条第1号の規定に違反する行

為を含む。以下「独占禁止法違反」という。)があったとして独占禁止法第49条に規定する排除措置命令を行い、かつ当該排除措置命令が確定したとき。

(2) 公正取引委員会が、賃貸人に独占禁止法違反があったとして独占禁止法第62条第1項に規定する課徴金の納付を命じ、かつ当該納付命令が確定したとき。

(3) 賃貸人又は賃貸人の代表者、代理人、使用人その他の従業員が刑法(明治40年法律第45号)第96条の6又は刑法第198条の規定による刑が確定したとき。

第24条の3 賃借人は、警察本部からの通知に基づき、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。以下本条において同じ。)が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。この場合において、解除により賃貸人に損害があっても、賃借人はその損害の賠償の責を負わないものとする。

(1) 計画的又は常習的に暴力的不法行為等を行い、又は行うおそれがある組織(以下「暴力的組織」という。)であるとき。

(2) 役員等(賃貸人が個人である場合にはその者を、賃貸人が法人である場合にはその法人の役員(役員として登記又は届出がされていないが、事実上経営に参画している者を含む。)をいう。以下同じ。)が、暴力的組織の構成員(構成員とみなされる場合を含む。以下「構成員等」という。)となっているとき。

(3) 構成員等であることを知りながら、構成員等を雇用し、又は使用しているとき。

(4) 暴力的組織又は構成員等であることを知りながら、その者と業務の一部を委任し、又は請け負わせる契約等を締結したとき。

(5) 自社、自己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与える目的をもって、暴力的組織又は構成員等を利用したとき。

(6) 暴力的組織又は構成員等に経済上の利益又は便宜を供与したとき。

(7) 役員等が、個人の私生活上において、自己若しくは第三者の不正の利益を図る目的若しくは第三者に損害を与える目的をもって、暴力的組織若しくは構成員等を利用したとき、又は暴力的組織若しくは構成員等に経済上の利益若しくは便宜を供与したとき。

(8) 役員等が、暴力的組織又は構成員等と密接な交際を有し、又は社会的に非難される関係を有しているとき。

2 賃貸人が前項の各号に該当する者に業務の一部を委任し、又は請け負わせていた場合は、賃借人は賃貸人に対して、当該契約の解除を求めることができ、賃貸人が正当な理由なく賃借人からの当該解除の求めに従わなかったときは、賃借人はこの契約を解除することができる。この場合において、解除により賃貸人に損害があっても、賃借人はその損害の賠償の責を負わないものとする。

(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25条 第23条から第24条の3までに掲げる事項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、賃借人は第23条から第24条の3まで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26条 賃貸人は、借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を催告し、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。

(賃貸人の催告によらない解除権)

第27条 賃貸人は、借借人がこの契約に違反し、その違反によってこの契約が不可能になったときは、直ちにこの契約を解除することができる。

(賃貸人の責めに帰すべき事由による場合の解除の制限)

第28条 第26条又は第27条に掲げる事項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、賃貸人は第26条又は第27条の規定による契約の解除をすることができない。

(契約解除に伴う措置)

第29条 第23条から第24条の3まで又は第26条若しくは第27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、借借人は、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21条の規定を準用する。

3 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、賃貸人に損害が生じたときは、借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借借人と賃貸人とが協議して定める。

(借借人の損害賠償請求等)

第30条 借借人は、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) 賃貸人の責めに帰すべき事由により引渡期日に物件の引渡しを完了しないとき。
- (2) 第12条第1項に規定する契約不適合があるとき。
- (3) 第23条から第24条の3までの規定により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、賃貸人が債務の本旨に従った履行をしないとき。

2 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、契約金額の10分の1に相当する額を違約金として借借人の指定する期間内に支払わなければならない。この違約金の徴収は、借借人の損害賠償の請求を妨げない。

- (1) 第23条から第24条の3まで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) 賃貸人について破産手続き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がこの契約を解除したとき。
- (4) 賃貸人について更生手続き開始の決定があった場合において、会社更生法（平成1

4年法律第154号)の規定により選任された管財人がこの契約を解除したとき。

(5) 貸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がこの契約を解除したとき。

3 前2項各号に規定す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貸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(第3号から第5号までを除く。)の規定は適用しない。

4 第1項第1号の場合においては、賃借人は、貸貸人がその責めに帰すべき事由によって履行期限までに履行を終わらなかったときは、賃借人は、損害金の支払を貸貸人に請求することができる。

5 前項の損害金の額は、貸貸借料につき、遅延日数に応じ、年3.0パーセントの割合で計算した額とする。

6 前項の場合において、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、賃借人は、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。
(貸貸人の損害賠償請求等)

第31条 貸貸人は、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、その請求の根拠とな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、この限りではない。

(1) 第22条又は第26条若しくは第27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11条の規定による貸貸料の支払が遅れた場合においては、貸貸人は、未受領金額につき、遅延日数に応じ、年3.0パーセントの割合で計算した額の遅延利息の支払を賃借人に請求することができる。

(契約不適合責任期間)

第32条 貸貸人が、種類又は品質に関して契約の内容に適合しない物件を賃借人に引渡しした場合において、賃借人がその不適合を知った日から1年以内にその旨を貸貸人に通知しないときは、貸貸人はその不適合を理由として、履行の追完の請求、代金の減額の請求、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、貸貸人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、この限りではない。

(賠償金の徴収)

第33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貸貸借料支払の日まで年3.0パーセントの割合で計算した利息を付した額と、賃借人の支払うべき貸貸借料とを相殺し、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、賃貸人から遅延日数につき年3.0パーセントの割合で計算した額の延滞金を徴収する。

(契約外の事項)

第34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賃貸人協議して定める。