

〔賃貸借用〕

（総則）

- 第1条 発注者である賃借人（以下「賃借人」という。）及び受注者である賃貸人（以下「賃貸人」という。）は、この契約書に基づき、仕様書等（別添の仕様書、図面、内訳書及び質問回答書等をいう。以下同じ。）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物件の賃貸借契約をいう。以下同じ。）を履行しなければならない。
- 2 賃貸人は、契約書記載の賃貸借物件（以下「物件」という。）を賃借人に賃貸し、賃借人は、契約書記載の賃貸借期間（以下「賃貸借期間」という。）中、賃貸人にその契約金額である賃借料（実数量に応じて賃借料を支払う単価契約（「以下「単価契約」という。」）の場合は、1ヶ月の実数量に契約単価を乗じて得た額。以下「賃借料」という。）を支払う。
- 3 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。
- 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。
- 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 この契約書に定める指示、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。ただし、緊急やむを得ない事情がある場合は、この限りでない。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、すみやかにこれを相手方に交付するものとする。
- 2 前項の規定にかかわらず、指示等の内容が軽微なものについては、口頭で行うことができる。
- 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。

（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、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。
- 2 賃貸人は、物件を第三者に譲渡し、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、賃借人の承諾を得た場合は、この限りではない。

（契約の保証）

〔賃貸借用〕

第4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、賃借人が契約保証を免除することを認めた場合は、この限りでない。

(1) 契約保証金の納付

(2) 契約保証金に代わる担保となる有価証券等の提供

2 前項の保証に係る契約保証金の額、保証金額は、月額の賃借料に12を乗じて得た額（賃貸借期間が12ヶ月未満の場合は月額賃借料に賃貸借期間の総月数を乗じて得た額。単価契約の場合は契約単価に賃貸借期間の月数分（12ヶ月分を上限とする。）の予定数量を乗じて得た額。）の10分の1以上としなければならない。

（設置及び撤去費用の負担）

第5条 物件の設置及びこの契約が終了した際の物件の撤去に要する費用の負担は、すべて賃貸人の負担とする。

2 賃貸人の責めに帰すべき理由により物件の撤去が遅滞した場合は、賃借人は物件を撤去し、その費用を賃貸人に請求することができる。

（損害保険）

第6条 賃貸人は、賃貸借期間中、賃貸人を保険契約者とする動産総合保険契約を、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、この契約が、既に締結している賃貸借契約の賃貸借期間満了後に当該物件の全部又は一部を再度賃貸借する契約であって、賃借人の承諾がある場合は、この限りでない。

2 賃借人は、動産総合保険普通約款に基づく保険事故が生じた時は、直ちに賃貸人に通知するものとする。

3 賃借人は、保険事故により保険会社から賃貸人に支払われた保険金の限度内において、賃貸人に対する損害金の支払義務を免れるものとする。

（物件の検査及び引渡し）

第7条 賃貸人は、物件を仕様書等で指定する設置場所（以下「設置場所」という。）へ、仕様書等で指定する設置期限までに賃貸人の負担で設置し、使用可能な状態に調整した上、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、前項の規定により賃貸人が物件を設置したときは、遅滞なくこれを検査し、物件に瑕疵のないことを確認しなければならない。検査に合格したときは、物件の引渡しが完了したものとし、賃借人は、必要に応じて借受証を賃貸人に交付するものとする。なお、引渡期日は設置期限と同日とする。

3 前項の場合において、物件の引渡し及び検査に直接要する費用は、特別な定めのある場合を除き、すべて賃貸人の負担とする。

4 第2項の場合において、物件の規格、仕様、性能及び機能等に不適合、不完全その他の瑕疵があったときは、賃借人は、賃貸人に物件の修理又は取替えを請求することができる。

（物件の保管及び使用方法）

第8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。

〔賃貸借用〕

2 賃借人は、設置場所において、物件を保管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、賃借人が通常の用法によって物件を使用したにもかかわらず、物件の欠陥等、物件自体に起因する損害が第三者に及んだときは、この限りでない。

(物件の維持等)

第9条 賃借人は、善良な管理者の注意をもって物件を常に正常な機能を果たす状態を保つようにして保管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 賃借人は、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、仕様書等で定めがある場合は、賃貸人がこれを行い、その費用を負担する。

(物件の現状変更)

第10条 賃借人は、物件に装置・部品・付属品等を付着し、又は物件から取り外そうとするときは、賃貸人の承諾を受けなければならない。

(物件の譲渡等の禁止)

第11条 賃借人は、物件を他に譲渡し、若しくは第三者に使用させ、又は転貸するなど、その他賃貸人の所有権を侵害するような行為をしてはならない。ただし、賃貸人の承諾を得た場合はこの限りでない。

(物件の調査)

第12条 賃貸人は、契約期間中、賃借人の承諾を得て、設置場所に立ち入って、物件の現状、運転及び保管状況を調査することができる。

(物件の滅失又は毀損)

第13条 物件の返還までに生じた物件の滅失又は毀損については、賃借人がその責めを負うものとする。ただし、通常の損耗及び減耗は、この限りでない。

2 物件が毀損したときは、賃借人と賃貸人とが協議のうえ、次の各号のいずれかの措置をとるものとし、その費用(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を除く。)は、賃借人が負担する。この場合においては、この契約はなんらの変更もなくそのまま継続する。

(1) 物件を完全な状態に復元又は修理する。

(2) 物件と同等な状態又は性能の同種物件と取り替える。

3 物件の一部又は全部が滅失したときは、賃借人は、その損害(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を除く。)を賠償しなければならない。

4 前項の場合においては、当該損害金の支払完了と同時にこの契約は終了する。ただし、物件が複数ある場合において、その一部が滅失した場合は、当該滅失した物件に対応する部分の契約のみ終了する。

5 前4項の規定にかかわらず、物件の滅失又は毀損の原因が、天災その他賃借人及び賃貸人の双方の責めに帰すことができないものである場合は、賃借人と賃貸人とが協議して定め、

〔賃貸借用〕

仕様書等に特別の定めがある場合は、仕様書等に基づくものとする。

(物件の返還、再賃貸又は売渡し)

第14条 賃貸借期間が満了したときは、賃借人は、すみやかに物件を賃貸人に返還しなければならない。

2 物件を返還するとされている場合において、賃借人は、賃貸借期間満了時に、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。

(無償譲渡)

第15条 前条の規定にかかわらず、賃貸借期間満了後、賃貸人が賃借人に物件を無償譲渡する定め(以下「無償譲渡の定め」という。)があるときは、賃貸人は、賃借人がこの契約に基づく賃貸人に対する金銭債務の全てを完済した場合、賃借人に物件を現状有姿のまま無償譲渡し、物件の所有権は、賃貸借期間満了日をもって賃借人に移転するものとする。

2 前項の場合において、賃貸人は、譲渡に関して物件の瑕疵及び危険負担を担保しないものとする。

(危険負担)

第16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。ただし、第8条及び第13条の規定により賃借人の責めに帰すべき理由により生じたものは、この限りでない。

(賃借料の支払い)

第17条 賃貸人は、仕様書等に定めるところにより、賃借人に賃借料の支払いを請求することができる。

2 賃借人は、前項の規定による請求があったときは、適法かつ適正な支払請求書を受領した日から起算して30日以内に賃借料を支払わなければならない。

3 物件を使用した月の賃貸借期間に1ヶ月未満の端数が生じたとき又は、賃貸人の責めに帰すべき理由により、物件を使用できない期間があったときは、その月の日数に応じた日割計算(無償譲渡の定めがあるときは、1ヶ月を30日間とした日割計算)により支払う。ただし、単価契約の場合においては、この限りでない。

4 前項の場合において、無償譲渡の定めがあるときは、通常の賃借料を上限として、前項で算出した額を増額することができる。

5 この契約締結後、消費税法(昭和63年法律第108号)等の改正等によって消費税等額に変動が生じた場合は、賃借人は、この契約をなんら変更することなく賃借料に相当額を加減して支払う。

(瑕疵担保)

第18条 賃借人は、物件に瑕疵があることを発見したときは、賃貸人に対して期間を定めて無償修理又は瑕疵のない物件との取替え(以下「取替等」という。)を請求することができる。

2 前項の規定による取替等の請求は、引渡しが完了した日から1年以内に行わなければならない。ただし、その瑕疵が賃貸人の故意又は重大な過失により生じたときは、この限りでない。

(損害金等)

〔賃貸借用〕

第19条 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することができない場合においては、賃借人は、損害金の支払いを賃貸人に請求することができる。ただし、この契約で特別の定めがある場合は、この限りでない。

2 前項の損害金の額は、賃貸借期間の始期から賃貸借期間満了までの賃借料の総額（単価契約の場合においては契約単価に予定数量を乗じて得た額。以下「賃借料の総額」という。）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項の規定に基づき財務大臣が決定する率（以下「支払遅延防止法による率」という。）で計算した額とする。

3 賃借人の責めに帰すべき事由により、第17条第2項の規定による賃借料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、契約日における支払遅延防止法によ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。

（賃借人の解除権）

第20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、この契約を解除することができる。

(1) そ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き。

(2) 前号に掲げる場合のほか、この契約に違反し、その違反によりこの契約の目的を達成することができないと認められるとき。

(3) 第24条第1項の規定によらないでこの契約の解除を申し出たとき。

2 賃借人は、賃貸人が次の各号のいずれかに該当したときは、この契約を解除することができる。

(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「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、

〔貸貸借用〕

公正取引委員会が貸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、貸貸人(法人にあっては、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。

3 賃借人は、菰野町の締結する契約等からの暴力団等排除措置要綱(平成20年要綱第5号。以下「暴力団等排除要綱」という。)第3条に規定する通報又は同要綱第4条に規定する確認により、貸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。

(1) 貸貸人又は役員等(暴力団等排除要綱第2条に規定する役員等をいう。以下この項において同じ。)が、暴力団(同要綱第2条に規定する暴力団をいう。以下この項において同じ。)、暴力団関係者(同要綱第2条に規定する暴力団関係者をいう。)、又は暴力団関係法人等(同要綱第2条に規定する暴力団関係法人等をいう。)(以下これらを「暴力団等」という。)であると認められるとき。

(2) 暴力団等が経営に実質的に関与していると認められるとき。

(3) 貸貸人又は役員等が自己、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、暴力団等又はその威力を利用するなどしたと認められるとき。

(4) 貸貸人又は役員等が、暴力団等に対して直接又は間接を問わず資金等を供給し、又は便宜を供与するなど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。

(5) 前4号のほか、貸貸人又は役員等が、暴力団等と密接な関係又は社会的に非難されるべき関係(暴力団等排除要綱別表第1に規定する密接な関係及び同要綱別表第1に規定する社会的に非難されるべき関係をいう。以下この項において同じ。)を有していると認められるとき。

(6) 貸貸人又は役員等が、暴力団等、又は暴力団等と密接な関係若しくは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法人若しくは組合等と知りながらこれを利用するなどしていると認められるとき。

(7) 役員等又はその使用人が、業務(個人の私生活上の行為以外の貸貸人の業務全般をいう。)に関し、暴力行為(暴行、脅迫、傷害、毀棄などの刑罰法令にふれる行為をいう。)を行ったと認められるとき。

(8) 菰野町の発注する工事又は委託その他の契約における下請(再委託)契約、資材若しくは原材料の購入契約その他の契約、又は廃棄物処理施設若しくは廃棄物処理業者(暴力団等排除要綱別表第2に規定する廃棄物処理施設及び同要綱別表第2に規定する廃棄物処理業者をいう。以下この項において同じ。)の使用にあたり、その相手方が第1号から前号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又は廃棄物処理施設若しくは廃棄物処理業者を使用したと認められるとき。

〔賃貸借用〕

(9) 賃貸人が、第1号から第7号までのいずれかに該当する者を、菰野町の発注する工事又は委託その他の契約における下請（再委託）契約又は資材、原材料の購入契約その他の契約、又は廃棄物処理施設若しくは廃棄物処理業者の使用の相手方としていた場合（第8号に該当する場合を除く。）に、発注者が受注者に対し当該契約の解除を求め、受注者がこれに従わなかったとき。

(10) 賃貸人が、菰野町の発注する工事又は委託その他の契約に関し、暴力団等による不当介入を受けたにもかかわらず、警察への通報若しくは賃借人への報告等を怠り、著しく信頼を損なう行為であると認められるとき。

第21条 この契約が地方自治法（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の場合、契約締結日の属する年度の翌年度以降において、賃借人の歳出予算におけるこの契約に係る金額について減額又は削除があったときには、賃借人はこの契約を変更し、又は解除することができる。

2 前項の場合、賃借人は、この契約を変更又は解除しようとする会計年度の予算の議決日以降直ちに賃貸人に通知するものとする。

3 賃借人は、契約期間中は、第1項及び第20条に規定する場合のほか、必要があるときは、この契約を解除することができる。

4 賃借人は、前3項の規定によりこの契約を解除したことにより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。

（契約が解除された場合等の違約金）

第22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、賃借料の総額から完了部分の額を控除した金額の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20条第1項又は第3項の規定によりこの契約が解除された場合

(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場合

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

3 第1項の場合（第20条第3項の規定により、この契約が解除された場合を除く。）において、第4条の規定により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第1項の違約金に充当することができる。

4 賃借人は、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は、この契約の履行完了部分に相応する賃借料を賃貸人に支払わなければならない。

5 前項の場合において、この契約の履行完了部分が1か月に満たないときは、月額賃借料

〔賃貸借用〕

をその月の日数に応じ日割計算して得た額をもって完了部分の賃借料とする。ただし、単価契約の場合においては、この限りでない。

（賠償の予約）

第23条 賃貸人は、第20条第2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、この契約による賃借料の総額の10分の2に相当する額を支払わなければならない。賃貸借期間満了後も同様とする。

2 この契約に関し、前項に規定する場合に該当し、かつ、次の各号のいずれかに該当するときは、賃貸人は賃借人の請求に基づき、前項に規定する賃借料の総額の10分の2に相当する額に加え、賃借料の総額の10分の1に相当する額を賠償金として支払わなければならない。

(1) この賃貸借に関し賃貸人が賃借人に対して独占禁止法に抵触する行為を行っていない旨の誓約書を提出しているとき。

(2) 第20条第2項各号に規定する刑に係る確定判決において、賃貸人が違反行為の首謀者であると判示されているとき。

(3) 第20条第2項各号に該当する内容で「菰野町建設工事等指名（入札参加資格）停止措置要領」により、指名（入札参加資格）停止を受け、指名（入札参加資格）停止措置期間満了後10か年を経過していないとき。

(4) 競売入札妨害（刑法（明治40年法律第45号）第96条の6第1項に規定する罪）又は談合（第96条の6第2項に規定する罪）の罪に係る賃借人の職員の確定判決において、賃貸人が賃借人の職員に不正な働きかけを行った旨判示されているとき。

3 前2項の規定は、賃借人に生じた実際の損害額が前2項に規定する賠償金を超える場合においては、賃借人がその超過分につき賠償を請求することを妨げるものではない。

（賃貸人の解除権）

第24条 賃貸人は、賃借人がこの契約に違反し、その違反によってこの契約の履行が不可能となったときは、この契約を解除することができる。

2 賃貸人は、前項の規定によりこの契約を解除した場合において、損害があるときは、その損害の賠償を賃借人に請求することができる。

（賠償金等の徴収）

第25条 賃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賃借料支払いの日まで年5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、賃貸人から遅延日数につき年5パーセントの割合で計算した額の延滞金を徴収する。

（解除の効果）

第26条 この契約が解除された場合には、第1条第2項及び第3項に規定する賃借人及び賃貸人の義務は消滅する。

（公租公課）

第27条 物件に係る公租公課は、賃貸人が負担する。ただし、税法等において賃借人が負担す

〔賃貸借用〕

べきとされる場合はこの限りでない。

(契約外の事項)

第28条 この契約書に定めのない事項については、必要に応じて借借人と賃貸人とは協議して定めるものとする。