

賃貸借契約約款

(総則)

- 第1条 借主及び貸主は、この約款（契約書を含む。）に基づき、設計図書（別冊の図面、仕様書をいう。以下同じ。）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 貸主は、借主に対し、設計図書記載の物件（以下「この物件」という。）を設計図書に従い設置したうえで借主に賃貸し、借主は、貸主に対し、賃貸借料金を支払うものとする。
- 3 物件の設置、撤去その他この契約を履行するために必要な一切の手段については、この約款及び仕様書に特別の定めがある場合を除き、貸主がその責任において定める。
- 4 この契約に定める催告、請求、通知、報告、申出、承諾及び解除は、書面により行わなければならない。
- 5 貸主は、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。また、この契約が終了した後も同様とする。
- 6 この契約に係る訴訟については、借主の事業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。

(権利義務の譲渡等)

- 第2条 貸主は、この契約により生じる権利又は義務を第三者に譲渡し、若しくは承継させ、又はその権利を担保の目的に供することはできない。ただし、あらかじめ借主の承諾を得た場合は、この限りでない。

(損害賠償責任等)

- 第3条 この契約の履行に関して発生した損害（第三者に及ぼした損害を含む。）は、貸主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、借主の責に帰すべき理由により生じたものは、借主が負担する。

(物件の設置等)

- 第4条 貸主は、この物件を設計図書で指定された場所（以下「設置場所」という。）へ仕様書等に定める日時（以下「使用開始日」という。）までに貸主の負担で設置し、使用可能な状態に調整した上、賃貸借期間中、借主の使用に供しなければならない。
- 2 貸主は、この物件の設置及び使用開始する上において必要とされる事項は、貸主の負担で行うものとする。

(遅延違約金)

- 第5条 借主は、貸主の責めに帰すべき理由により使用開始日までにこの物件を使用に供することできない場合において、使用開始日の翌日から納入した日までの日数に応じ、契約締結の日において適用される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項の規定により定められた率の割合（以下「遅延利息の率の割合」という。）で計算した額の遅延利息を貸主から徴収することができる。

(物件の管理責任等)

- 第6条 借主は、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 借主は、この物件を本来の用法によって使用し、かつ、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、借主は、直ちに貸主に報告しなければならない。
- 4 借主は、次の行為をするときは、事前に貸主から書面による承諾を得るものとする。
- (1) 物件に装置、部品若しくは付属品を付着させ、または、それらを取り換えるとき。
 - (2) 物件に付着している表示を取り外すとき。
 - (3) 物件を他の設置場所に移転するとき。

(物件の保守等)

- 第7条 貸主は、貸主の責任と負担でこの物件が常に正常な使用状態で十分に機能するよう保守及び点検を行うものとする。ただし、借主が別途指示したときは、この限りではない。
- 2 貸主は、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 貸主は、第1項の保守を行うにあたって、第三者を選任し、これを行わせるときは、事前に借主に届け出るものとし、当該第三者にこの契約書及び仕様書等を遵守させる義務を負うものとする。また、第三者を変更するときも同様とする。
- 4 借主が、貸主に対してこの物件の現況等を点検、調査することを求めたとき、またはこれらに関する報告を求めたときは、貸主はこれに応じるものとする。
- 5 自然災害等により、借主又は貸主の責に帰すことのできない被害、損傷が生じたときは、借主貸主協議して解決するものとする。

(付保)

第8条 貸主は、自己の責任において、物件等に損害保険を付保するものとする。

2 貸主は、前項の規定により保険契約を締結したときは、その証券又はこれに代わるものを直ちに借主に提示しなければならない。

3 貸主は、物件等を第1項の規定による保険以外の保険に付したときは、直ちにその旨を借主に通知しなければならない。
(転貸の禁止)

第9条 借主は、この物件を第三者に転貸してはならない。ただし、あらかじめ貸主の承諾があったときは、この限りでない。
(物件の返還等)

第10条 貸主は、使用期間が終了したときは、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貸主の負担とする。ただし、貸主と借主が協議し、返還等について別に決定するときは、この限りではない。

2 借主は、貸主が正当な理由なく、相当期間内にこの物件を撤去せず、又は設置場所の原状回復を行わないときは、貸主に代わってこの物件を処分し、又は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、貸主は、借主の処分又は原状回復について異議を申し立てることができず、また、借主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11条 納入された物件が、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であるとき（以下「契約不適合」という。）は、借主は、貸主に対し、物件の補修、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ものとする。ただし、貸主は、借主に不相当な負担を課するものでないときは、借主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 前項の契約不適合が、借主の帰すべき事由によるものであるときは、借主は履行の追完をすることができない。
(借主の賃貸借料金減額請求権)

第12条 契約不適合のある場合において、借主は相当の期間を定めて貸主に対し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、借主は、その契約不適合の程度に応じて賃貸借料金の減額を請求することができる。ただし、履行の追完が不能であるとき又は履行の追完を拒絶する意思を明確に示したときは、催告をすることなく直ちに賃貸借料金の減額を請求することができる。

2 前項の契約不適合が借主の責めに帰すべき事由によるものであるときは、借主は、前項の規定による賃貸借料金の減額の請求をすることができない。
(準用)

第13条 前2条の規定は、債務不履行による損害賠償の請求並びに催告による解除及び催告によらない解除権の行使についても準用する。

(臨機の措置)

第14条 貸主は、災害防止等のため必要があると認めるときは、臨機の措置をとらなければならない。この場合において、必要があると認めるときは、貸主は、あらかじめ借主の意見を聴かなければならない。ただし、緊急やむを得ない事情があるときは、この限りでない。

2 前項の場合においては、貸主は、実施した措置内容を借主に直ちに通知しなければならない。

3 借主は、災害防止その他特に必要があると認めるときは、貸主に対して臨機の措置をとることを請求することができる。

4 貸主が第1項又は前項の規定により臨機の措置をとった場合において、当該措置に要した費用のうち、貸主が契約金額の範囲において負担することが適当でないと認められる部分については借主が負担する。

(契約内容の変更等)

第15条 借主は、必要があると認めるときは、貸主と協議の上、この契約の内容を変更し、又はこの物件の設置を一時中止させることができる。

2 前項の理由により契約金額を変更するときは、借主貸主協議して定める。

(賃貸借料金の支払)

第16条 貸主は、契約書記載の賃貸借料金について、使用月の翌月初めに請求を行い、借主は適法な支払請求書を受領した日から起算して30日以内に貸主に支払うものとする。

2 借主は、貸主より不適当と認められる請求書が提出された場合、これを是正するため返付することができるものとし、請求書を是正のため返還した日から是正した請求書を受領した日までの期間は支払約定期間に算入しないものとする。

3 借主の帰すべき事由により前項の賃貸借料金の支払が遅れた場合においては、貸主は、未受領金額につき、遅延日数に応じ、契約締結の日において適用される遅延利息の率の割合で計算した額の遅延利息の支払を借主に請求することができる。

(借主の解除権)

第17条 借主は、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) 貸主が使用開始期日までに履行することとされている業務を履行しないとき、又は履行する見込が明らかでないとき

借主が認めるとき。

- (2) 貸主又はその代理人若しくは使用人が契約の締結又は履行にあたり、不正な行為をしたとき。
- (3) 貸主又はその代理人若しくは使用人が正当な理由なく、借主の監督又は検査の実施にあたり、その職務の執行を妨害したとき。
- (4) 破産、再生手続開始、会社整理又は会社更生手続開始の申し立てがなされたとき。
- (5) 貸主の責に帰すべき理由によりこの物件がき損し、使用不可能となったとき。
- (6) 前各号のほか、貸主が、この契約に基づく義務を履行しないとき。
- (7) 第21条の規定によらないで、貸主から契約解除の申出があったとき。
- (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、事実執行が困難となると見込まれるとき。
- (9) 貸主（貸主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。
 - イ 役員等（貸主が個人である場合にはその者を、貸主が法人である場合にはその役員又はその支店若しくは契約を締結する事務所の代表者をいう。以下この号において同じ。）が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6号に規定する暴力団員（以下この号において「暴力団員」という。）であると認められるとき。
 - ロ 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第2条第2号に規定する暴力団をいう。以下この号において同じ。）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とき。
 - ハ 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たと認められるとき。
 - ニ 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。
 - ホ 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。
 - ヘ 下請契約又は資材、原材料の購入契約その他の契約にあたり、その相手方がイからホまでのいずれかに該当することを知らず、当該者と契約を締結したと認められるとき。

（損害賠償額の予約）

第18条 貸主は、本契約に関し、前条第1項各号のいずれかに該当するときは、借主が契約を解除するか否かを問わず、借主に対して損害賠償金として約定期限までの合計貸借借料の10分の1に相当する額を借主が指定する期間内に支払わなければならない。なお、本契約終了後も有効に存続する。

2 前項の規定は、借主に生じた損害の額が同項に規定する損害賠償金の額を超過する場合において、借主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。

（談合その他の不正行為による解除）

第19条 借主は、貸主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、貸主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。）の規定に違反する行為（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「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、貸主に独占禁止法違反行為があったとして、独占禁止法第62条第1項に規定する課徴金の納付命令を行い、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) 公正取引委員会が貸主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、貸主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) 排除措置命令又は課徴金の納付命令（これらの命令が貸主又は貸主が構成事業者である事業者団体（以下「貸主等」という。）に対して行われたときは、貸主等に対する命令で確定したものをいい、貸主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。）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) 前号の命令により、貸主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（これらの命令に係る事件について、公正取引委員会が貸主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) 貸主(貸主が法人の場合にあつては、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。

2 前項の規定により契約が解除された場合においては、貸主は、約定期限までの合計賃貸借料の10分の1に相当する額を違約金として借主の指定する期間内に支払わなければならない。

(談合その他の不正行為があつた場合の違約金等)

第19条 貸主は、この契約に関し、前条第1項各号のいずれかに該当するときは、借主が契約を解除するか否かを問わず、借主に対して違約金として約定期限までの合計賃貸借料の10分の1に相当する額を借主が指定する期間内に支払わなければならない。ただし、前条第1項第1号から第5号までのうち、決定の対象となる独占禁止法違反行為が、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年公正取引委員会告示第15号)第6項で規定する不当廉売である場合、その他発注者が特に認める場合は、この限りでない。

2 貸主は、この契約に関し、前条第1項各号のいずれかに該当するときは、借主が契約を解除するか否かを問わず、前項に規定する約定期限までの合計賃貸借料の10分の1に相当する額のほか、借主に対して違約金として、約定期限までの合計賃貸借料の10分の1に相当する額を借主が指定する期間内に支払わなければならない。

3 前2項の規定は、借主に生じた実際の損害額が同項に規定する違約金を合計した額を超える場合において、借主がその超過分につき賠償を請求することを防げるものではない。

4 前3項の規定は、この契約の終了後においても適用があるものとする。

5 前項の場合において、貸主が共同企業体であり、既に解散されているときは、借主は、貸主の代表者であつた者又は構成員であつた者に第1項及び第2項に規定する違約金の支払を請求することができる。この場合においては、貸主の代表者であつた者及び構成員であつた者は、共同連帯して当該違約金の額を借主に支払わなければならない。

6 貸主が第1項及び第2項の違約金を借主の指定する期間内に支払わないときは、貸主は、当該期間を経過した日から支払をする日までの日数に応じ、契約締結の日において適用される遅延利息の率の割合で計算した額の遅延利息を借主に支払わなければならない。

(協議解除)

第20条 借主は必要があると認めるときは、貸主と協議の上、この契約を解除することができる。

(貸主の解除権)

第21条 貸主は、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) 第15条の規定により、借主がこの物件の設置を一時中止させ、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15条の規定により、借主が契約内容を変更しようとする場合において、当初の契約金額の3分の2以上減少したとき。

(3) 借主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22条 第17条第1項、第18条第1項、第20条及び前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、借主は、当該履行部分に対する賃貸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10条の規定を準用する。

3 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、貸主に損害が生じたときは、借主は貸主に対して損害賠償の責を負う。

(疑義の決定等)

第23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、借主貸主協議の上うえ定めるものとする。