

【賃貸借契約約款】

(総則)

- 第1条 賃借人及び賃貸人は、契約書及びこの約款(以下「契約書」という。)に基づき、仕様書、図面、見本又はその他賃借人の指示(以下「仕様書」という。)に従い、日本国の法令を遵守し、この契約(契約書及び仕様書を内容とする賃貸借契約をいう。以下同じ。)を履行しなければならない。
- 2 賃貸人は、仕様書記載の物件(以下「この物件」という。)を、契約書記載の契約期間において、仕様書に従い賃借人に賃貸するものとし、賃借人は、その賃借料(以下「契約代金」という。)を支払うものとする。
- 3 この契約において契約期間とは、契約締結日から借入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。
- 5 この契約書に定める指示、催告、請求、通知、申出、承諾及び解除は、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人と賃貸人と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。
- 9 この契約書及び仕様書における期間の定めについては、この契約書又は仕様書に特別の定めのある場合を除き、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。
- 10 この契約は、日本国の法令に準拠するものとする。
- 11 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。

(権利の譲渡等)

- 第2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ときは、この限りでない。

(監督)

- 第3条 賃借人は、必要があるときは、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することができる。

(物件の納入等)

- 第4条 賃貸人は、この物件を契約書及び仕様書で指定された場所(以下「借入場所」という。)へ仕様書で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、借入期間の開始日(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 賃貸人は、この物件を納入するときは、賃借人の定める事項を記載した納品書を賃借人に提出しなければならない。
- 3 賃貸人は、この物件を納入する上で当然必要なものは、賃貸人の負担で行うものとする。

(検査)

- 第5条 賃借人は、前条第2項の規定により賃貸人から納品書の提出があったときは、速やかに検査を行うものとし、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において、品質等の確認検査を行うことができる。この場合、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、消耗又は毀損したものを原状に復する費用は、すべて賃貸人の負担とする。

(代替物の納入又は修補)

- 第6条 賃貸人は、納入した物件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、速やかに代替物の納入又は修補を行い、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、前2条の規定を準用する。

(使用開始日の延期等)

- 第7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、その理由が賃貸人の責めに帰することができないものであるときは、賃借人は、相当と認める日数の延期を認めることがある。

(契約代金の支払い)

- 第8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、別紙内訳書記載の契約代金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 前項の契約代金の計算は、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(賃借人の責めに帰すべき事由による場合を除く。)は、当該月の日数に応じ

た日割り計算によるものとする。

- 3 賃借人は、第1項の請求を受けたときは、賃貸人の履行状況を確認の上、その請求を受けた日から起算して30日以内に、第1項の契約代金を支払わなければならない。

(所有権の表示)

第9条 賃貸人は、この物件に所有権の表示をするものとする。

(公租公課)

第10条 この物件に係る公租公課は、賃貸人が負担する。

(転貸の禁止)

第11条 賃借人は、この物件を第三者に転貸してはならない。ただし、あらかじめ賃貸人の承諾があったときは、この限りではない。

(物件の管理責任)

第12条 賃借人は、この物件を善良な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。

(物件の現状変更)

第13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。

(物件の保守)

第14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、賃借人から第12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。

(代替物の提供)

第15条 賃貸人は、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、賃貸人が代替物を提供することとなったときは、第4条及び第5条の規定を準用する。

(物件の返還等)

第16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、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。

(使用不能による契約の終了)

第17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、滅失又は毀損して使用不能となった場合において、第15条の規定に基づく代替物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18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 前項の規定により契約金額を変更するときは、賃借人と賃貸人が協議して定める。

(天災その他不可抗力による契約内容の変更)

第19条 契約締結後において、天災事変その他の不測の事件に基づく日本国内での経済情勢の激変により契約内容が著しく不相当と認められるに至ったときは、その実情に応じて、賃借人又は賃貸人は相手方と協議の上、契約金額、その他の契約内容を変更することができる。

(賃借人の催告による解除権)

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) 使用開始日までにこの物件の納入を完了しないとき又は完了する見込みが明らかでないとき認められるとき。
- (2) 正当な理由なく、賃借人の監督又は検査の実施に当たり指示に従わないとき又はその職務の執行を妨害したとき。
- (3) 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21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2条の規定に違反して契約代金債権を譲渡したとき。
 - (2) 賃貸人がこの契約の業務の履行を拒絶する意思を明確に表示したとき。
 - (3) 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。
 - (4) この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。
 - (5) 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。
 - (6) 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。以下本条において同じ。)又は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及び暴力団員でなくなった日から5年を経過しない者(以下本条において「暴力団員等」という。)が経営に実質的に関与していると認められる者に契約代金債権を譲渡したとき。
 - (7) 第24条又は第25条の規定によらないで、この契約の解除を申し出たとき。
 - (8) 地方自治法施行令(昭和22年政令第16号)第167条の4第1項の規定に該当すると判明したとき。
 - (9) 賃貸人が次のいずれかに該当するとき。
 - イ 法人の役員等又は使用人(法人の役員等とは、個人事業主並びに法人の代表者、役員(役員として登記又は届出されていないが実質上経営に関与している者を含む。)及び支店又は営業所を代表する者をいう。使用人とは、直接雇用契約を締結している正社員をいう。以下この号において同じ。)が暴力団員等であると認められるとき。
 - ロ 暴力団又は暴力団員等が経営に実質的に関与していると認められるとき。
 - ハ 法人の役員等又は使用人が、自己、自社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を利用するなどしたと認められるとき。
 - ニ 法人の役員等又は使用人が、暴力団又は暴力団員等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 法人の役員等又は使用人が、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認められるとき。
 - ヘ 法人の役員等又は使用人が、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りながら、当該者と契約を締結したと認められるとき。
 - ト 賃貸人が、イからホまでのいずれかに該当する者を下請契約又は資材、原材料の購入契約その他の契約の相手方とした場合(ヘ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。
 - チ 世田谷区から暴力団等排除に関する勧告措置を受けた日から1年以内に再度勧告措置を受けたとき。
- (10) 賃貸人がこの契約に関して、次のいずれかに該当する談合その他不正行為をしたとき。
- イ 公正取引委員会が、賃貸人に違反があったとして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61条に規定する手続により行われる排除措置命令(排除措置命令がなされなかった場合にあつては、同法第62条に規定する手続により行われる課徴金納付命令)が確定したとき。
 - ロ 賃貸人(賃貸人が法人の場合にあつては、その役員又はその使用人)が刑法(明治40年法律第45号)第96条の6又は同法第198条の規定による刑が確定したとき。

(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22条 第20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。

(協議解除)

第23条 賃借人は、履行が完了するまでの間は、第20条又は第21条の規定によるほか、必要があるときは、賃貸人と協議の上、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。

(賃貸人の催告による解除権)

第24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25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) 第18条の規定により、賃借人がこの物件の納入を一時中止させ、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18条の規定により、賃借人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2分の1以下に減少することとなるとき。
- (3) 賃借人の責めに帰すべき事由によりこの物件が滅失又は毀損し、使用不能となったとき。

(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25条の2 第24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、賃貸人は、前2条の規定による契約の解除をすることができない。

(解除に伴う措置)

第26条 賃借人は、この契約が履行の完了前に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、当該履行部分に相応する契約代金を賃貸人に支払わなければならない。

2 前項による場合のこの物件の返還については、第16条を準用する。

3 履行の完了後にこの契約が解除された場合は、解除に伴い生じる事項の処理については賃借人及び賃貸人が民法の規定に従って協議して決める。

(賃借人の損害賠償請求等)

第26条の2 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) 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。
- (2) 第20条又は第21条の規定により、履行の完了後にこの契約が解除されたとき。
- (3) 前2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、契約金額の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条又は第21条の規定により履行の完了前にこの契約が解除されたとき。
 - (2) 履行の完了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号の場合においては、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。
- 6 前項の遅延違約金の額は、契約金額につき、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パーセントの割合(年当たりの割合は閏年の日を含む期間についても、365日の割合とする。)で計算した額(100円未満の端数があるとき又は100円未満であるときは、その端数額又はその全額を切り捨てる。)とする。
- 7 前項の遅延違約金の計算の基礎となる日数には、検査に要した日数を算入しない。

(賃貸人の損害賠償請求等)

第26条の3 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24条又は第25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8条第3項の規定による契約代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、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した割合(年当たりの割合は、閏年の日を含む期間についても、365日の割合とする。)で計算した額(100円未満の端数があるとき又は100円未満であるときは、その端数額又はその全額を切り捨てる。)の遅延利息の支払いを賃借人に請求することができる。

(談合その他不正行為による賠償の予定)

第27条 賃貸人は、この契約に関して、第21条第10号イ及びロのいずれかに該当するときは、賃借人が契約を解除するか否かを問わず、賃借人に対して賠償金として、契約金額の10分の3に相当する額を支払わなければならない。契約を履行した後も同様とする。ただし、次に掲げる場合はこの限りでない。

(令和2年4月1日版)

- (1) 第21条第10号イのうち、排除措置命令又は課徴金納付命令の対象となる行為が、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6月18日公正取引委員会告示第15号)第6項で規定する不当廉売の場合、その他賃借人が特に認める場合
 - (2) 第21条第10号ロのうち、賃貸人が刑法第198条の規定による刑が確定した場合
- 2 前項の規定は、賃借人に生じた実際の損害額が前項に規定する賠償金の額を超える場合においては、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。

(相殺)

第28条 賃借人は、賃貸人に対して有する金銭債権があるときは、賃貸人が賃借人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。

(不当介入等を受けた場合の措置)

第28条の2 賃借人は、この契約の履行にあたり、次の各号に掲げる事項を遵守しなければならない。

- (1) この契約に関して、第三者から不当介入等(工事妨害等の不当介入又は下請参入等の不当要求をいう。以下同じ。)を受けた場合は、その旨を速やかに賃借人に報告するとともに、警察に届け出ること。
 - (2) この契約に関して、下請負人等(賃貸人が直接又は間接に指揮又は監督等を行うべき下請負人又は受託者をいう。以下同じ。)が不当介入等を受けた場合は、賃貸人は当該下請負人等に対し、速やかに賃借人に報告及び警察に届け出るよう指導すること。
- 2 賃貸人は、賃貸人又は下請負人等が第1項各号の不当介入等を受けた場合は、賃借人が行う調査並びに警察が行う捜査に協力しなければならない。
- 3 賃借人は、賃貸人又は下請負人等が第1項各号の不当介入等を受け、この契約の履行の遅延等が発生する恐れがあると認められるときは、賃貸人が第1項の規定に基づき適切な報告、届出又は指導を行ったと認められる場合に限り、必要に応じて、工程の調整、使用開始日の延期等の措置を講じるものとする。

(疑義の決定等)

第29条 この契約書の条項若しくは仕様書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に定めのない事項については、賃借人と賃貸人が協議の上で定めるものとする。

(公契約条例の遵守)

第30条 賃貸人は、この契約の履行にあたり、世田谷区公契約条例(平成26年9月世田谷区条例第27号)を遵守しなければならない。