

賃貸借契約約款

(総則)

- 第1条 賃借人（以下「甲」という。）及び貸貸人（以下「乙」という。）は、当該約款（契約書を含む。以下同じ。）に基づき、仕様書（別添の図面及び当該契約に係る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、当該契約（当該約款及び仕様書を内容とする賃貸借の契約をいう。以下同じ。）を履行しなければならない。
- 2 乙は、契約書記載の賃貸借物件（以下「物件」という。）を賃貸借期間が満了するまで、甲に賃貸するものとし、甲は、その賃貸借代金を支払うものとする。
- 3 物件を納入するために必要な一切の手段については、当該約款及び仕様書に特別の定めがある場合を除き、乙がその責任において定める。
- 4 年度とは4月1日から翌年3月31日までをいい、初年度とは賃貸借期間の初日からその年度の3月31日までをいう。
- 5 当該約款に定める催告、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。ただし、法令等に違反せず、かつ、甲が認める場合において、電子情報処理組織を使用する方法その他の情報通信の技術を利用する方法を用いて行うことができる。
- 6 当該契約の履行に関して甲と乙との間で用いる言語は、日本語とする。
- 7 当該約款に定める金銭の支払いに用いる通貨は、日本円とする。
- 8 当該契約の履行に関して甲と乙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 当該約款及び仕様書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。
- 10 当該契約は、日本国の法令に準拠するものとする。
- 11 当該契約に係る訴訟については、専属管轄を除くほか、甲の所在地を管轄する裁判所において行うものとする。

(翌年度以降の賃料の額)

- 第2条 長期継続契約の場合においては、契約書記載の賃料単価は当該契約を締結した日の属する年度の翌年度以降における4月1日をもって当該年度の賃料単価とする。
- 2 甲の歳入歳出予算が、債務負担行為等により措置している場合においては、契約書記載の賃料単価を当該契約を締結した日の属する年度の翌年度以降の賃料単価とする。この場合において、前項の規定は適用しない。

(権利義務の譲渡等)

- 第3条 乙は、当該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、甲の承諾を得た場合は、この限りでない。

(検査)

- 第4条 乙は、賃貸借期間の初日までに物件を納入しなければならない。
- 2 乙が物件を納入しようとするときは、甲に賃貸借物件納入書を提出しなければならない。ただし、甲が必要ないと認めるときは、これを省略することができる。
- 3 甲は、乙から物件の納入を受けたときは、当該物件の使用を開始する前までにこれを検査し、当該物件にその種類、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。）ではないことを確認しなければならない。この場合において、物件の規格、仕様、性能、機能等に不適合、不完全その他の契約不適合があったときは、甲は、乙に物件の修補、代替物の引渡し又は不足分の引渡しを請求することができる。
- 4 甲は、賃料を支払うときは、物件に契約不適合がないことを確認しなければならない。この場合において、当該物件に契約不適合を見つけたときの対応は、前項後段の規定を準用する。
- 5 契約の履行に係る完了通知は、当該期間における請求書の送付をもってこれに代えることができる。

(設置及び返還費用の負担)

- 第5条 物件の設置及び当該契約が終了した際の物件の返還に要する費用は、別に定めがある場合を除いて、乙の負担とする。
- 2 乙が返還に係る費用を負担することとしている場合において、乙の責めに帰すべき理由により物件の撤去が遅滞したときは、甲は当該物件を撤去し、その費用を乙に請求することができる。

(損害保険)

- 第6条 乙は、仕様書に定めがあるときは、賃貸借契約期間中、乙を保険契約者とする動産総合保険契約又は物件に該当する保険契約を損害保険会社と締結しなければならない。

(物件の保管及び使用方法)

- 第7条 甲は、物件に付されている乙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。
- 2 甲は、契約書記載の設置場所において、物件を保管し、又は使用するものとし、これを変更する場合には乙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、甲がその損害を賠償しなければならない。ただし、損害金から前条の規定により付された保険によりてん補された金額を控除するものとする。

(物件の維持等)

第8条 甲は、善良な管理者の注意をもって、物件を保管し、又は使用するものとし、その本来の用法に反して使用し、又は甲の通常の業務の範囲以外に使用してはならない。

2 乙は、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、当該費用を甲の負担として契約したときは、この限りでない。

(物件の原状変更)

第9条 甲は、次のいずれかに該当するときは、乙の承諾を受けなければならない。

- (1) 物件に他の物件を附着させようとするとき。
- (2) 物件の改造又は模様替えをしようとするとき。
- (3) 物件の性能、機能又は品質等を変更しようとするとき。

(物件の譲渡等の禁止)

第10条 甲は、物件を第三者に譲渡し、若しくは使用させ、又は乙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、乙の承諾を得た場合はこの限りでない。

(物件の調査)

第11条 乙は、賃貸借契約期間中、甲の承諾を得て、物件設置場所に立ち入って、当該物件の現状、運転状況及び保管状況を調査することができる。

(物件の滅失又はき損)

第12条 返還が完了するまでの間に生じた物件の滅失又はき損については、甲がその責めを負うものとする。ただし、乙の責めによるもの又は通常の損耗及び減耗は、この限りでない。

2 物件がき損したときは、甲及び乙が協議のうえ、次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、甲が負担する。この場合において、当該契約は変更しないものとする。

- (1) 物件の完全な状態への復元又は修理
- (2) 物件と同等な状態又は性能の同種物件と取替え

3 物件の一部又は全部が滅失したときは、甲は、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。この場合において、甲及び乙は、当該賠償金の金額及び支払等の必要事項を記載した書面を取り交わすものとする。

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当該契約は終了する。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 前各項の規定にかかわらず、物件の滅失又はき損の原因が、天災その他甲及び乙の責めに帰すことができないものである場合は、甲及び乙が協議して損害の負担について定めるものとする。

(賃貸借代金の支払)

第13条 乙は、契約書に定めるところにより、賃貸借代金の支払を請求することができる。

2 前項の代金は、月額を単位としている場合においては、月の初日から末日までを1月分として計算する。ただし、月の途中から物件の使用を開始するときは、仕様書に特別な定めがある場合を除き、当該日から1月を単位とした期間で計算する。

3 初年度における賃料単価の支払総額に消費税及び地方消費税相当額(以下「消費税額」という。)を加算した額が、初年度賃料に対して不足があるときは、初年度の最終月分の支払いで精算する。

4 甲は、第1項の規定による請求を受けたときは、その日から起算して30日以内に賃貸借代金を支払わなければならない。ただし、特別な事情により乙の承諾を得たときは、45日以内に延長することができる。

5 乙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場合において、契約の履行の完了部分が契約単位に満たない日数があるときは、1月当たり相当する賃料(消費税額を除く。この項について同じ。)の30分の1に当該期間の日数を乗じて得た額を賃料から控除した額(100円未満の端数は切り捨てる。)に消費税額を加算して支払うものとする。

6 賃貸借契約締結後、消費税法(昭和63年法律第108号)の改正等によって消費税額に変動が生じた場合は、甲は、当該契約を特段の変更手続をすることなく賃料に相当額を加減して支払うものとする。

(賃貸借期間満了後の返還及び引渡し)

第14条 甲は、賃貸借契約が終了したときは、乙に対して速やかに物件を返還しなければならない。

2 乙は、前項の規定により甲から物件の返還を受けたときは、直ちに当該物件のき損等について確認しなければならない。

3 乙は、甲から返還された物件にき損等があったときは、甲に対して直ちに通知しなければならない。

4 甲は、前項の規定による通知を受けた場合は、直ちにき損等の箇所を確認し、甲の責めによるものと認めるときは、第12条の規定を準用し、必要な措置をとらなければならない。

(契約不適合責任)

第15条 甲は、引き渡された物件が契約不適合であるときは、乙に対して物件の修補、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。ただし、その履行の追完に過分の費用を要するときは、甲は履行の追完を請求することができない。

2 前項の場合において、乙は、甲に不相当な負担を課するものでないときは、甲が請求した方法と異なる方法について事前に甲の承認を得た場合は、その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、甲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、甲は、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、催告をすることなく、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) 乙が履行の追完を拒絶する意思を明確に表示したとき。
- (3) 契約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、乙が履行の追完をしないでその時期を経過したとき。
- (4) 前3号に掲げる場合のほか、甲がこの項の規定による催告をしても履行の追完を受け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対する賠償額の予定)

第16条 乙は、当該契約について次の各号のいずれかに該当するときは、賠償金として、契約金額の100分の20に相当する額を支払わなければならない。当該契約を履行した後も同様とする。

- (1) 公正取引委員会が、乙に違反行為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49条に規定する排除措置命令(第3号において単に「排除措置命令」という。)が確定したとき。ただし、不当廉売の場合その他甲が特に認める場合は除く。
- (2) 公正取引委員会が、乙に違反行為があったとして独占禁止法第62条第1項に規定する納付命令(次号において単に「納付命令」という。)が確定したとき。
- (3) 乙が、排除措置命令又は納付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を提起した場合は、その訴え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) 乙(乙が法人の場合にあっては、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の規定に違反し、同条の規定による刑が確定したとき。

2 前項の場合において、乙が共同企業体であり、既に

解散しているときは、甲は、乙の代表であった者又は構成員であった者に賠償金の支払いを請求することができる。この場合において、乙の代表者及び構成員であった者は、連帯して前項の額を甲に支払わなければならない。

3 第1項の規定は、実際の損害額が同項に規定する賠償額を明らかに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。

(賠償額の減免)

第17条 甲は、乙の独占禁止法第62条第1項の規定による納付すべき課徴金の額が同法第7条の4第1項から第3項まで及び同条の5第3項の規定により減免されたときは、前条第1項に規定する賠償金の額に当該減免率を乗じて得た額を当該賠償金の額から減額することができる。

(甲の任意解除権)

第18条 甲は、賃貸借期間が満了するまでの間は、次条又は第20条の規定によるほか、必要があると認めるときは、契約を解除することができる。

2 甲は、長期継続契約の場合において、当該契約を締結した日の属する年度の翌年度以降における当該契約に係る歳入歳出予算の額に減額又は削減があったときは、当該契約を解除することができる。

3 甲は、第1項の規定により契約を解除した場合において、乙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。この場合において、当該賠償額は、甲及び乙が協議して定めるものとする。

(甲の催告による解除権)

第19条 甲は、乙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、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当該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) 賃貸借期間の初日又は賃貸借期間の初日を経過後相当の期間内に物件を納入する見込みがないと認められるとき。
- (2) 乙としての資格を欠くこととなったとき。
- (3) 正当な理由なく第15条第1項の履行の追完がなされないとき。
- (4) 前各号に掲げるもののほか、契約に違反したとき。

(甲の催告によらない解除権)

第20条 甲は、乙が次の各号のいずれかに該当するときは、直ちに契約を解除することができる。

- (1) 第3条の規定に違反して賃貸借代金債権を譲渡したとき。
- (2) 契約の全部の履行ができないことが明らかであるとき。

- (3) 債務の履行を拒絶する意思を明確に表示したとき。
- (4) 乙の債務の一部の履行が不能である場合又は乙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、乙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、乙がその債務の履行をせず、甲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。
- (7) 経営状態が悪化したと判断する事実があり、かつ、乙の所在が不明であるため連絡することができないとき。
- (8) 横須賀市暴力団排除条例（平成24年横須賀市条例第6号。以下「暴排条例」という。）第2条第2号に規定する暴力団（以下単に「暴力団」という。）、又は同条第4号に規定する暴力団員等（以下単に「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貸借代金債権を譲渡したとき。
- (9) 第22条に規定する理由以外で乙が解除の申出をしたとき。
- (10) 暴排条例第10条の規定による照会に対する神奈川県警察本部長からの回答又は神奈川県警察本部長からの通知等により、乙（乙が共同企業体であるときは、その構成員のいずれかの者。以下同じ。）が次のいずれかに該当するとき。
 - ア 暴力団員等であると認められたとき。
 - イ 暴排条例第2条第5号に規定する暴力団経営支配法人等（以下単に「暴力団経営支配法人等」という。）であると認められたとき。
 - ウ 神奈川県暴力団排除条例（平成22年神奈川県条例第75号）第23条第1項又は第2項に違反したと認められるとき。
 - エ 役員等（個人にあっては当該個人）又は経営に事実上参加している者が暴力団員等と密接な関係を有していると認められたとき。
 - オ 下請契約、資材又は原材料の購入契約その他の契約に当たり、その相手方がアからエ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。
 - カ 乙が、アからエまでのいずれかに該当する者を下請契約、資材又は原材料の購入契約その他の契約の相手方としていた場合（オに該当する場合を除く。）に、甲が乙に対して当該契約の解除を求め、乙がこれに従わなかったとき。

（甲の責めに帰すべき事由による場合の解除の制限）

第21条 第19条各号又は前条各号に規定する場合において、当該場合が甲の責めに帰すべき事由によるものであるときは、甲は、前2条の規定による契約の解除をすることができない。

（乙の催告による解除権）

第22条 乙は、甲が契約に違反した場合は、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、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当該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。

（乙の責めに帰すべき事由による場合の解除の制限）

第23条 前条に規定する場合において、当該場合が乙の責めに帰すべき事由によるものであるときは、乙は、前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24条 甲は、第18条から第20条まで又は第22条の規定により当該契約を解除された場合において、契約の履行の完了部分に相当する賃料を乙に支払わなければならない。

2 前項の規定する履行の完了部分が契約単位に満たない日数があるときは、第13条第5項を準用し、賃料を算定するものとする。

（甲の損害賠償請求等）

第25条 甲は、乙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) 貸借期間の初日までに物件を納入することができないとき。

(2) 当該契約の物件に契約不適合があるとき。

(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 乙は、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、甲の指定する期間内に、違約金を支払わなければならない。

(1) 第19条又は第20条の規定により契約が解除されたとき。

(2) 乙がその債務の履行を拒否し、又は乙の責めに帰すべき事由によって乙の債務が履行不能となったとき。

3 次の各号のいずれかに掲げる者が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) 乙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) 乙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) 乙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、当該契約及び取引上の社会通念に照らして乙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号の規定による損害金の額は、賃貸借期間中の賃料の総額（以下この条において「賃料の総額」という。）につき、遅延日数に応じ、賃貸借期間の初日における国の債権の管理等に関する法律施行令（昭和31年政令第 337号）第29条第1項に規定する財務大臣が定める率（以下「債権管理法施行令で定める率」という。）で計算した額を請求するものとする。

6 第2項の違約金の額は、賃料の総額から履行の完了部分に相当する賃料の額を控除した額の 100分の10に相当する額とする。

7 第2項及び第6項の規定は、実際の損害額が同項に規定する違約金額を明らかに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。

（乙の損害賠償請求等）

第26条 乙は、甲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。ただし、当該各号に定める場合が、当該契約及び取引上の社会通念に照らして甲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22条の規定により当該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 乙は、第13条の規定による賃貸借代金の支払いが遅れた場合においては、未受領金額につき、遅延日数に応じ、約定期間を経過した日におけ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項に規定する財務大臣が定める率で計算した額の遅延利息の支払いを甲に請求することができる。

（契約不適合責任期間等）

第27条 乙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甲に引き渡した場合において、甲がその不適合を知ったときから1年以内にその旨を乙に通知しないときは、甲は、その不適合を理由として、履行の追完の請求、損害賠償の請求、代金の減額の請求又は契約の解除（以下この条において「請求等」という。）をすることができない。ただし、乙が引渡しの際に

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、この限りでない。

2 第1項の請求等は、具体的な契約不適合の内容、請求する損害額の算定の根拠等、当該請求等の根拠を示して、乙の契約不適合責任を問う意思を明確に告げることで行う。

3 甲は、第1項の請求等を行ったときは、当該請求等の根拠となる契約不適合に関し、民法の消滅時効の範囲で、当該請求等以外に必要と認められる請求等を行うことができる。

4 前各項の規定は、契約不適合が乙の故意又は重過失により生じたものであるときには適用せず、契約不適合に関する乙の責任については、民法の定めるところによる。

（違約金等の徴収方法）

第28条 甲は、乙から違約金（第20条第8号又は第10号の規定により契約が解除された場合における第25条第2項に規定する違約金を除く。）、損害金又は賠償金を徴収する場合において、当該契約の契約保証金が納付されているとき（これに代わる担保が提供されているときを含む。）又は当該契約の債務があるときは、これを相殺し、又は充当することができる。この場合において、なお不足があるときは、別にこれを徴収するものとする。

2 前項の規定にかかわらず、第16条の規定による賠償金を徴収する場合においては、契約保証金又は契約保証金に代わる担保をもって充当することはできないものとする。

（秘密の保持）

第29条 乙は、当該契約の履行に当たって知り得た秘密を他人に漏らしてはならない。

2 前項の規定は、当該契約が終了した後についても適用する。

（個人情報等の保護）

第30条 乙は、当該契約の履行に当たって個人情報（特定個人情報を含む）又は個人番号を取り扱うときは、個人情報の保護に関する法律（平成15年法律第57号）及び行政手続における特定の個人を識別するための番号の利用等に関する法律（平成25年法律第27号）を遵守しなければならない。

（暴力団等からの不当介入の排除）

第31条 乙は、当該契約の履行に当たって、暴力団、暴力団員等又は暴力団経営支配法人等に該当する者から、暴力団を利することとなるような社会通念上不当な要求又は契約の適正な履行を妨げる行為を受けた場合は、遅延なく甲に報告し、かつ、所管警察署に通報するとともに捜査上必要な協力をしなければならない。

（補則）

第32条 当該契約に定めのない事項については、横須賀市の契約規則及び契約履行規則の定めるところによるほか、必要に応じて、甲及び乙が協議して定める。