

呉市賃貸借契約約款

（総則）

- 第1条 賃借人及び賃貸人は、この契約書に基づき、仕様書等（別冊の仕様書、現場説明書及び現場説明に対する質問回答書をいう。以下同じ。）に従い、日本国の法令及び呉市契約規則（昭和39年呉市規則第50号）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 賃貸人は、頭書記載の賃貸借期間（以下「賃貸借期間」という。）中、この賃貸借の目的物（以下「物件」という。）を賃借人に貸与し、賃借人は、その賃借料を支払うものとする。
- 3 賃貸人は、賃貸借期間中、機器が正常に動作するよう、所定の保守を行う。
- 4 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。
- 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 契約書の履行に関して賃借人と賃貸人との間で用いる時刻は、日本標準時とする。
- 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。
- 9 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。
- 10 この契約は、日本国の法令に準拠するものとする。

（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、申出、承諾及び解除（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、前項に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、10日以内にこれを相手方に交付するものとする。
- 3 前2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。
- 4 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）

- 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、この限りでない。
- 2 賃貸人は、賃借人に貸与した物件を第三者に貸与し、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、この限りでない。

（善良な管理者としての義務）

- 第4条 賃借人は物件を賃貸人の指示する温度、湿度、その他良好な環境の保持等、善良な管理者としての注意を持って、当該物件を管理しなければならない。
- 2 賃借人は、物件を第三者に貸与し、又はいかなる権利の目的にも供してはならない。

（条件変更等）

- 第5条 賃貸人は、賃貸借を行うに当たり、次の各号のいずれかに該当する事実を発見したときは、その旨を直ちに賃借人に通知し、その確認を請求しなければならない。
- (1) 仕様書、現場説明書及び現場説明に対する質問回答書が一致しないこと（これらの優先順位が定められている場合を除く。）。
- (2) 仕様書等に誤謬又は脱漏があること。
- (3) 仕様書等の表示が明確でないこと。
- (4) 履行上の制約等仕様書等に示された自然的又は人為的な履行条件が実際の履行条件と相違すること。
- (5) 仕様書等に明示されていない履行条件について予期することのできない特別の状態が生じたこ

と。

- 2 賃借人は、前項の規定による確認を請求されたとき又は自ら前項各号のいずれかに掲げる事実を発見したときは、賃貸人の立会いの上、直ちに調査を行わなければならない。ただし、賃貸人が立会いに応じない場合には、賃貸人の立会いを得ずに行うことができる。
- 3 賃借人は、賃貸人の意見を聴いて、調査の結果（これに対して執るべき措置を指示する必要があるときは、当該指示を含む。）を取りまとめ、調査の終了後１０日以内に、その結果を賃貸人に通知しなければならない。ただし、その期間内に通知できないやむを得ない理由があるときは、あらかじめ、賃貸人の意見を聴いた上、当該期間を延長することができる。
- 4 前項の調査の結果により第１項各号のいずれかに掲げる事実が確認された場合において、必要があると認められるときは、賃借人は、仕様書等の訂正又は変更を行わなければならない。
- 5 前項の規定により仕様書等の訂正又は変更が行われた場合において、賃借人は、必要があると認められるときは契約金額を変更し、又は賃貸人に損害を及ぼしたときについての当該必要な費用を負担しなければならない。

（仕様書等又は物件の賃貸借に関する指示の変更）

第６条 賃借人は、前条第４項の規定によるほか、必要があると認めるときは、仕様書等又は物件の賃貸借に関する指示の変更内容を賃貸人に通知して、仕様書等又は物件の賃貸借に関する指示を変更することができる。この場合において、賃借人は、必要があると認められるときは、契約金額を変更し、又は賃貸人に損害を及ぼしたときは必要な費用を負担しなければならない。

（物件の修理等）

第７条 賃貸人は、賃借人の業務に支障をきたさぬよう、物件が故障したときは、迅速に対応しなければならない。

- 2 賃貸人若しくは賃貸人の使用人等を物件の修理のため、賃借人の所有する施設に立入するときは、必ず身分証明書を提示して、賃借人若しくは賃借人の指示により職務を行う職員の承諾を得なければならない。

（他の機械器具の取付）

第８条 賃借人は、物件に他の機械器具を取り付ける必要が生じたときは、事前に賃貸人の承諾を得るものとし、取付に要する費用は賃借人の負担とする。

（物件の移転）

第９条 賃借人は、物件を頭書の賃貸借場所から移転する必要が生じたときは、事前に賃貸人の承諾を得るものとし、移転に要する費用は賃借人の負担とする。

（賃貸借の中止）

第１０条 賃借人は、必要があると認めるときは、賃貸借の中止内容を賃貸人に通知して、賃貸借の全部又は一部を一時中止させることができる。

- 2 賃借人は、前項の規定により賃貸借を一時中止した場合においても、当該中止期間の賃貸借料を支払わなければならない。

（賃借人の請求による賃貸借期間の短縮）

第１１条 賃借人は、特別の理由により賃貸借期間を短縮する必要があるときは、賃貸借期間の短縮変更を賃貸人に請求することができる。

- 2 前項の規定により賃貸借期間を短縮した場合において、賃貸人に損害が生じたときは、契約金額から、賃貸人が既に賃貸借を履行し受領した賃貸借料を除いた残存賃貸借料に相当する金額を限度に、賃借人と賃貸人とで協議の上、賠償額を決定し、賃借人は、賃貸人の指定する期間内にこれを支払わなければならない。

（賃貸借期間の変更方法）

第１２条 賃貸借期間の変更については、賃借人と賃貸人とで協議して定める。ただし、協議開始の日から１０日以内に協議が整わない場合には、賃借人が定め、賃貸人に通知する。

- 2 前項の協議開始の日については、賃借人が賃貸人の意見を聴いて定め、賃貸人に通知するものとする。ただし、賃借人が賃貸借期間の変更事由が生じた日（前条の場合にあっては、賃貸人が賃貸借期間の変更の請求を受けた日）から１０日以内に協議開始の日を通知しない場合には、賃貸人は、協議開始の日を定め、賃借人に通知することができる。

（契約金額の変更方法）

第13条 契約金額の変更については、賃借人と賃貸人とが協議して定める。ただし、協議開始の日から10日以内に協議が整わない場合は、賃借人が定め、賃貸人に通知する。

2 前項の協議開始の日については、賃借人が賃貸人の意見を聴いて定め、賃貸人に通知するものとする。ただし、賃借人が契約金額の変更事由が生じた日から10日以内に協議開始の日を通知しない場合には、賃貸人は、協議開始の日を定め、賃借人に通知することができる。

3 前項の規定により、賃貸人が増加費用を必要とした場合又は損害を受けた場合に賃借人が負担する経費の額については、賃借人と賃貸人とで協議して定める。

（検査及び引渡し）

第14条 賃借人は、賃貸人から物件の納入があったときは、すみやかに検査を行うものとする。

2 前項の検査に合格したときをもって、賃借人は賃貸人からこの物件の引渡しを受けたものとする。

3 この物件の引渡し前に生じた損害の復旧に要する費用は賃貸人の負担とする。ただし、賃借人の責に帰すべき理由により生じた損害の復旧に要する費用は賃借人の負担とする。

（賃貸借料の支払）

第15条 賃貸人は、賃貸借を完了した部分につき、頭書記載の支払条件により賃貸借料の支払を賃借人に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、その日から起算して30日以内に賃貸借料を支払わなければならない。

（第三者による代理受領）

第16条 賃貸人は、賃借人の承諾を得て、賃貸借料の全部又は一部の受領につき、第三者を代理人とすることができる。

2 賃借人は、前項の規定により賃貸人が第三者を代理人とした場合において、賃貸人の提出する支払請求書に当該第三者が賃貸人の代理人である旨の明記がなされているときは、当該第三者に対して第15条の規定に基づく支払をしなければならない。

（履行遅滞の場合における損害金等）

第17条 賃貸人の責めに帰すべき事由により賃貸借を履行することができない場合においては、賃借人は、損害金の支払を賃貸人に請求することができる。

2 前項の損害金の額は、契約金額から月毎の賃貸借完了部分に係る賃貸借料を控除した額につき、遅延日数に応じて、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項の規定により財務大臣が決定した率（以下「支払遅延防止法の率」という。）をもって計算した額とする。

3 賃借人の責めに帰すべき事由により第15条（第16条において準用する場合を含む。）の規定による賃貸借料の支払が遅れた場合においては、賃貸人は、未受領代金につき、遅延日数に応じ、支払遅延防止法の率をもって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。

（賃借人の契約解除権）

第18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、契約を解除することができる。

（1）納入期限内にこの契約を履行しないとき又は履行する見込みが明らかでないとき認められるとき。

（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事由を達成することができないと認められるとき。

（3）第20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 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（複数年契約においては、年割最高額とする。）の10分の1に相当する金額を違約金として、賃借人の指定する期限までに賃借人に支払わなければならない。ただし、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、この限りでない。

（1）第1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、又は賃貸人の債務について履行不能となった場合

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

（賃借人の任意解除権）

第19条 賃借人は、前条第1項の規定によるほか、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。この場合の賠償の額は第11条第2項の規定を準用する。

（賃貸人の契約解除権）

第20条 賃貸人は、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) 第5条の規定により仕様書等を変更したため、契約金額が3分の2以上減少したとき。
 - (2) 第10条の規定による賃貸借の中止期間が賃貸借期間の10分の5を超えたとき。
 - (3) 賃借人が契約に違反し、その違反によって契約の履行が不可能になったとき。
- 2 賃貸人は前項の規定により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。

（物件の返還）

第21条 賃借人は、賃貸借期間が満了した場合は、物件を満了した日から14日以内に賃貸人に引き渡すものとする。

- 2 機器の引取時の解体、荷造り及び運送に要する費用は賃貸人の負担とする。
- 3 物件返還後における、頭書の賃貸借場所の補修については、賃借人の責により行うものとする。ただし、賃貸人の故意又は過失により賃借人の所有する財産等に損傷を与えたときの補修については、賃貸人の責により行うものとする。

（保険）

第22条 賃貸人は、任意に保険を付しているときは、当該保険に係る証券又はこれに代わるものを遅滞なく賃借人に提示しなければならない。

（相殺）

第23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保証金返還請求権、契約代金請求権その他の債権と相殺することができる。この場合において、相殺して、なお不足があるときは、賃貸人は、賃借人の指定する期間内に当該不足額を支払わなければならない。

- 2 前項の場合において、充当する金銭債権の順序は賃借人が指定する。

（秘密の保持）

第24条 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。

（談合その他の不正行為があった場合等の解除）

第25条 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、直ちにこの契約を解除することができる。

- (1) 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49条に規定する排除措置命令を受け、当該命令が確定したとき。
 - (2) 賃貸人が、独占禁止法第62条第1項に規定する納付命令を受け、当該命令が確定したとき。
 - (3) 賃貸人（賃貸人が法人の場合にあつては、その役員又は使用人）が、刑法（明治40年法律第45号）第96条の6の規定による刑に処せられたとき。
 - (4) 賃貸人（賃貸人が法人の場合にあつては、その役員又は使用人）が、刑法第198条の規定による刑に処せられたとき。
- 2 第18条第2項の規定は前項の規定によりこの契約を解除した場合について準用する。
- 3 賃貸人は、第1項の規定に該当するときは、契約を解除するか否かにかかわらず、契約金額の10分の2（ただし、同項第4号に該当するときは10分の1）に相当する金額を損害賠償金として、賃借人の指定する期限までに賃借人に支払わなければならない。
- 4 前項の規定は、この契約による履行が完了した後も適用するものとする。

（役員等が暴力団関係者である場合等の解除）

第26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) 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はその法人の役員又はその支店若しくは営業所（常時請負契約を締結する事務所をいう。）を代表する者をいう。以下同じ。）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2号に規定する暴力団（以下「暴力団」という。）の関係者（以下「暴力団関係者」という。）であると認められるとき。
- (2) 役員等が、暴力団、暴力団関係者、暴力団関係者が経営若しくは運営に実質的に関与していると認められる法人若しくは組合等又は暴力団若しくは暴力団関係者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法人若しくは組合等を利用するなどしていると認められるとき。
- (3) 役員等が、暴力団、暴力団関係者又は暴力団関係者が経営若しくは運営に実質的に関与していると認められる法人若しくは組合等に対して、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、又は関与していると認められるとき。
- (4) 前3号に規定するときのほか、役員等が、暴力団又は暴力団関係者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。
- (5) 賃貸人の経営に暴力団関係者の実質的な関与があると認められるとき。

2 第18条第2項の規定は、前項の規定によりこの契約を解除した場合について準用する。

（暴力団等からの不当介入の排除）

第27条 賃貸人は、契約の履行に当たり、暴力団等からの不当要求又は業務妨害（以下「不当介入」という。）を受けた場合には、その旨を直ちに賃借人に報告するとともに、所轄の警察署に届け出なければならない。

2 賃貸人は、前項の場合において、賃借人及び所轄の警察署と協力して不当介入の排除対策を講じなければならない。

3 賃貸人は、前項の排除対策を講じたにもかかわらず、賃貸借期間内に契約を履行することができないおそれがある場合には、賃借人と協議しなければならない。

4 賃貸人は、前項の規定による協議の結果、賃貸借期間内に契約を履行することができないと賃借人が認めた場合には、賃貸借期間の変更等の措置を賃借人に請求するものとする。

5 賃貸人は、暴力団等から不当介入による被害を受けた場合には、その旨を直ちに賃借人に報告するとともに、被害届を速やかに所轄の警察署に提出しなければならない。

6 賃貸人は、前項の被害により、賃貸借期間内に契約を履行することができないおそれがある場合には、賃借人と協議しなければならない。

7 賃貸人は、前項の規定による協議の結果、賃貸借期間内に契約を履行することができないと賃借人が認めた場合には、被害届受理証明書を添えて、賃貸借期間の変更等の措置を賃借人に請求するものとする。

（裁判等の管轄）

第28条 賃借人又は賃貸人は、賃借人と賃貸人との間の紛争に係る民事訴訟法（平成8年法律第109号）に基づく訴えの提起又は民事調停法（昭和26年法律第222号）に基づく調停の申立てについては、呉簡易裁判所又は広島地方裁判所に行う。

（補則）

第29条 この契約書及び仕様書等の中に、前各条に定めるものと相違する規定がある場合は、賃借人及び賃貸人は、当該規定に従うものとする。

2 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と賃貸人とが協議してこれを定める。

特記事項

（個人情報の取扱い）

第1条 貸貸人は、この貸貸借の実施に当たって貸貸人が保有することとなる個人情報（以下「個人情報」という。）の取扱いに当たっては、呉市個人情報保護条例その他関係法令（条例を含む。）の規定を遵守し、個人の権利利益を侵害することのないよう、これを行わなければならない。

（複写等の禁止）

第2条 貸貸人は、賃借人の指示又は依頼に基づく場合のほか、個人情報が記録された資料等（電磁的記録を含む。以下「個人情報資料」という。）を複写し、若しくは複製し、又は加工してはならない。

（収集制限）

第3条 貸貸人は、個人情報の収集に当たっては、賃借人の実施機関に準じ、呉市個人情報保護条例に定めるところにより、これを行わなければならない。

（利用制限）

第4条 貸貸人は、この貸貸借の目的以外の目的のために、個人情報を貸貸人の内部において利用してはならない。

（提供制限）

第5条 貸貸人は、個人情報を第三者に提供してはならない。ただし、貸貸人が賃借人の承諾を得て本貸貸借の一部を第三者（以下「再受託者」という。）に委任し、又は請け負わせる場合であって、あらかじめ賃借人の書面による当該提供の承諾を得ているときは、この限りでない。

第6条 貸貸人は、前項の規定により、個人情報を再受託者に提供するときは、個人情報の適正な取扱いに係る必要な措置について、当該再受託者と書面により約定しなければならない。

第7条 貸貸人は、前項の規定により行う約定において、再受託者が個人情報を他の者に取り扱わせることを例外なく禁止しなければならない。

（事故報告）

第8条 貸貸人は、個人情報を損傷し、滅失し、又は漏えいしたときは、遅滞なく賃借人へ報告し、その指示に従わなければならない。

（貸貸借終了後の措置）

第9条 貸貸人は、この貸貸借の終了後、速やかに、この貸貸借の実施に当たり賃借人から引渡しを受けた個人情報資料については賃借人に返還し、それ以外の個人情報資料については他に漏えいすることのないよう確実に廃棄しなければならない。

（契約解除及び損害賠償）

第10条 賃借人は、貸貸人がこの特記事項に違反し、若しくは個人情報を漏えいし、又は貸貸人の個人情報の取扱いが不適當であると認められるときは、この契約を解除し、又は賃借人に生じた損害の賠償を貸貸人に請求することができる。