

賃貸借契約約款

(総則)

第1条 賃借人及び賃貸人は、この約款(契約書を含む。以下同じ。)に基づき、設計図書(別添の設計書、仕様書、図面、現場説明書及びこれらの図書に対する質問回答書をいう。以下同じ。)に従い、日本国の法令を遵守し、この契約(この約款及び設計図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、契約書記載の物件(以下「物件」という。)を賃借人に賃貸し、賃借人は、これを借り受ける。
- 3 賃借人は、契約書記載の賃貸借期間中、賃貸人にその賃借料を支払う。
- 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。この契約が終了した後も同様とする。
- 5 この約款に定める請求、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。
- 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 この契約に定める金銭の支払に用いる通貨は、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、設計図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)に定めるところによる。
- 9 この約款及び設計図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。
- 10 この契約は、日本国の法令に準拠する。
- 11 この契約に係る訴訟については、専属管轄を除くほか、賃借人の所在地を管轄する裁判所に行く。

(賃貸借期間)

第2条 賃貸借期間は、契約書記載の賃貸借期間とし、第3条の規定により賃借人が借受証を交付した日から起算する。

(物件の検査及び引渡)

第3条 賃借人は、賃貸人から物件の納入を受けた後、契約書記載の検査期日までにこれを検査し、物件の種類、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。)のないことを確認したときは、すみやかに物件の借受証を賃貸人に交付する。

- 2 前項の場合において、物件の契約不適合があったときは、賃借人は、賃貸人に物件の修補、取替え又は不足分の引渡しを請求することができる。

- 3 物件の引渡しは、賃借人が賃貸人に借受証を交付したときに完了する。

- 4 賃借人は、借受証を賃貸人に交付した日から第7条の規定に従って物件を使用することができる。

(誓約書の提出)

第3条の2 賃貸人は、この約款を提出する際に、第19条の2第1項第1号及び第2号の規定に該当しないことを表明し賃借人が必要と認めた場合は賃貸人の役員等氏名一覧表を提出することを約した誓約書を、賃借人に提出しなければならない。ただし、賃借人が必要ないと認めたときは、この提出を省略することができる。

(設置及び返還費用の負担)

第4条 物件の設置及びこの契約が終了した際の物件の返還に要する費用の負担は、契約書に定めるところによる。

- 2 賃貸人が返還に係る費用を負担することとされている場合において、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。

(損害保険)

第5条 賃貸人は、賃貸借契約期間中、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賃貸借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。

(権利義務の譲渡等の制限)

第6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、若しくは承継させ、又はその権利を担保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。

(物件の保管及び使用方法)

第7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。

- 2 賃借人は、契約書記載の保管場所において、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。

(物件の維持等)

第8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。

(契約不適合責任)

第9条 借受証の交付後において、物件に契約不適合があることが判明した場合には、賃借人は、物件の修補、取替え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、賃貸人は、賃借人に不相当な負担を課するものでないときは、賃借人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 前項の場合においても、この契約は変更されず、賃借人は、賃借料の支払、その他この契約に基づく債務を履行しなければならない。ただし、第1項本文により、物件を使用できない期間があったときは、月額賃借料の30分の1にその期間の日数を乗じて得た額を控除して賃借料を支払う。

(物件の現状変更)

第10条 賃借人は、次の各号のいずれかに該当するときは、賃貸人の承諾を受けなければならない。

- (1) 物件に他の物件を付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、品質等を変更しようとするとき。

(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、物件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5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5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、天災その他賃貸人及び賃借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る。

(賃借料)

第14条 賃貸人は、契約書に定めるところにより、賃借人に賃借料の支払を請求することができる。

2 賃借人は、前項の規定により請求を受けたときは、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、賃借料を支払わなければならない。

3 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、月額賃借料の30分の1にその期間の日数を乗じて得た額を賃借料から控除して支払う。

(消費税等率変動に伴う賃借料額の変更)

第14条の2 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率に変動が生じた場合は、特段の変更手続を行うことなく、相当額を加減したものを賃借料額とする。ただし、国が定める経過措置等が適用され、消費税等額に変動が生じない場合には、当該経過措置等の取扱いに従うものとする。

(物件の返還)

第15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。

(賃貸借期間満了後の賃貸又は売渡し)

第16条 賃借人は、契約書記載の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。

(賃借人の任意解除権)

第17条 賃借人は、物件の引渡し完了するまでは、第18条から第19条の2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。

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って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。ただし、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。

(賃借人の催告による解除権)

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、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とき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、この限りではない。

- (1) 正当な理由なく、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認められるとき。
- (2) 正当な理由なく、第 9 条に規定する履行の追完がされないとき。
- (3) 引き渡された物品に契約不適合がある場合において、これによって、契約の目的が達成できないとき。
- (4) 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 19 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) 賃借人が賃貸人に、第 3 条の 2 の規定による誓約書に基づき、役員等氏名一覧表の提出を求めたにもかかわらず、賃借人が指定した期日までに提出がないとき。
- (2) 第 6 条の規定に違反し、この契約によって生ず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に供したとき。
- (3) 物件を引渡しすることができないことが明らかであるとき。
- (4) 物件の引渡しを拒絶する意思を明確に表示したとき。
- (5) 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。
- (6) 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。
- (7) 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。

(8) 契約の履行に当たって法令の規定により必要な許可又は認可等を失ったとき。

(9) 経営状態が悪化し、又はその恐れがあると認められる相当の理由があるとき。

(10) 第 21 条又は第 22 条の規定によらないでこの契約の解除を申し出たとき。

(11) 第 26 条の 2 第 1 項各号のいずれかに該当したとき。

第 19 条の 2 賃借人は、神奈川県警察本部長からの通知又は回答により、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) 横浜市暴力団排除条例(平成 23 年 12 月横浜市条例第 51 号。以下、本条において、「条例」という。)第 2 条第 2 号に規定する暴力団(以下「暴力団」という。)、条例第 2 条第 4 号に規定する暴力団員等(以下「暴力団員等」という。)、条例第 2 条第 5 号に規定する暴力団経営支配法人等若しくは条例第 7 条に規定する暴力団、暴力団員等、暴力団経営支配法人等又は暴力団員等と密接な関係を有すると認められる者であるとき。

(2) 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 項に違反している事実があるとき。

(3) 賃貸人が、この契約に関して、資材、原材料の購入契約その他の契約にあたり、その相手方が第 1 号又は第 2 号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。

(4) 賃貸人が、この契約に関して、第 1 号又は第 2 号のいずれかに該当する者を資材、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(第 3 号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。

(5) 賃貸人が、この契約に関して、第 1 号又は第 2 号のいずれかに該当する者にこの契約に関する債権を譲渡したとき。

2 第 1 項の規定により、賃借人が契約を解除した場合においては、賃貸人は、賃借料の総額の 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。

(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 20 条 第 18 条各号又は第 19 条各号(ただし、第 1 号、第 7 号又は第 8 号を除く。)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、この契約を解除することができない。

(賃貸人の催告による解除権)

第 21 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とき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、この限りではない。

(賃貸人の催告によらない解除権)

第 22 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が不可能になったときは、直ちにこの契約を解除することができる。

(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 23 条 第 21 条又は第 22 条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、この契約を解除することができない。

(合意解除)

第 24 条 賃借人は、必要があると認めるときは、第 17 条から前条までの規定にかかわらず、契約の相手方と協議して、この契約を解除することができる。

(解除に伴う措置)

第 25 条 賃借人は、第 17 条、第 18 条、第 19 条、第 19 条の 2、第 21 条、第 22 条又は第 24 条の規定によりこの契約が解除された場合においては、契約の履行の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。この場合において、契約の履行の完了部分が 1 か月に満たないときは、月額賃借料の 30 分の 1 に当該履行日数を乗じて得た額をもって当該完了部分の賃借料とする。

(賃借人の損害賠償請求等)

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、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) 賃貸人の責めに帰すべき理由により引渡期日に物件の引き渡しを完了しないとき。
- (2) 第 18 条、第 19 条各号又は第 19 条の 2 第 1 項各号に定める事由があるとき。
- (3) 前 2 号に定める場合のほか、賃貸人が債務の本旨に従った履行をしないうとき。

2 前項第 1 号の損害金の額は、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（以下「賃借料の総額」という。）（履行済部分があるときは、相応する金額を控除した額）につき、遅延日数に応じ、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（年当たりの割合は閏（じゅん）年の日を含む期間についても 365 日の割合とする。）を乗じて計算した額（計算して求めた額の全額が 100 円未満であるときは全額を、100 円未満の端数があるときはその端数を切り捨てるものとする。）とする。ただし、遅延日数は、賃借人の責めに帰すべき理由による日数を控除したものとする。

3 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、第 1 項の損害賠償に代えて、契約代金額の 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 18 条又は第 19 条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

4 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法（平成 16 年法律第 75 号）の規定による破産手続開始の決定があった場合において、同法の規定により選任された破産管財人

(2) 賃貸人について会社更生法（平成 14 年法律第 154 号）の規定による更生手続開始の決定があった場合において、同法の規定により選任された管財人

(3) 賃貸人について民事再生法（平成 11 年法律第 225 号）の規定による再生手続開始の決定があった場合において、同法の規定により選任された再生債務者等

5 第 1 項及び第 3 項各号に定める場合（第 4 項の規定により同項各号が第 3 項第 2 号に該当する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 3 項の規定は適用しない。

(談合等不正行為に対する措置)

第 26 条の 2 賃貸人は、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、該当した時点における賃借料の総額の 10 分の 2 に相当する額を損害賠償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) 賃貸人又は賃貸人を構成事業者とする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 2 条第 2 項の事業者団体（以下「賃貸人等」という。）が、この契約について独占禁止法第 3 条又は第 8 条第 1 号の規定に違反したとして、賃貸人

等に対する独占禁止法第7条若しくは第8条の2の規定に基づく排除措置命令（以下「排除措置命令」という。）又は独占禁止法第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。）が確定したとき（確定した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ときを含む。）。

- (2) 前号に掲げるもののほか、確定した排除措置命令又は納付命令（独占禁止法第63条第2項の規定により取り消されたものを含む。次号において同じ。）により、貸貸人等が、この契約について独占禁止法第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とき。
 - (3) 確定した排除措置命令又は納付命令により、貸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行為の対象となった取引分野が示された場合（この契約が示された場合を除く。）において、当該期間にこの契約の入札（見積書の提出を含む。）が行われたものであり、かつ、この契約が当該取引分野に該当するものであるとき。
 - (4) 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。
- 2 前項の規定は、この契約による貸貸借期間が満了した後においても同様とする。

（貸貸人の損害賠償請求等）

第27条 貸貸人は、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17条、第21条又は第22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 賃借人の責めに帰すべき理由により、第14条の規定による賃借料の支払が遅れた場合においては、貸貸人は、未受領金額につき、遅延日数に応じ、契約日における、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を乗じて計算した額（計算して求めた額の全額が100円未満であるときは全額を、100円未満の端数があるときはその端

数を切り捨てるものとする。）の遅延利息の支払を賃借人に請求することができる。

（契約不適合責任期間）

第28条 貸貸人が種類又は品質に関して契約の内容に適合しない物品を賃借人に引き渡した場合において、賃借人がその不適合を知った時から1年以内にその旨を貸貸人に通知しないときは、賃借人は、その不適合を理由として、履行の追完の請求、損害賠償の請求又は契約の解除をすることができない。ただし、貸貸人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 前項の規定にかかわらず、賃借人の権利の行使ができる期間について仕様書等で別段の定めをした場合は、その仕様書等の定めるところによる。

（暴力団等からの不当介入の排除）

第29条 貸貸人は、契約の履行に当たって、暴力団又は暴力団員等からの不当介入を受けた場合は、遅滞なく賃借人に報告するとともに所轄の警察署に通報し、捜査上の必要な協力をしなければならない。

2 貸貸人は、契約の履行に当たって、暴力団又は暴力団員等からの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。

（相殺）

第30条 賃借人は、この契約に基づいて賃借人が負う債務をこの契約又は他の契約に基づいて貸貸人が負う債務と相殺することができる。

（補則）

第31条 この約款に定めのない事項については、必要に応じて賃借人と貸貸人とが協議して定める。