

賃貸借契約約款

(総則)

- 第1条 乙は、仕様書、図面等（以下「仕様書等」という。）に記載の物件（以下「物件」という。）を甲に賃貸するものとし、甲は、その賃借料を乙に支払うものとする。
- 2 乙は、仕様書等に基づき、この契約を履行するものとし、仕様書等に明示されていない事項でも履行上当然に必要な事項については、乙の負担で履行しなければならない。
- 3 乙は、甲によって特に免除された場合を除いて、契約保証金として契約金額の100分の10に相当する額を甲に納付するものとする。
- 4 乙は、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。この契約の終了後も、また同様とする。
- 5 この契約に定める請求、報告、申出、協議、承諾及び解除は、書面により行わなければならない。
- 6 この契約に係る起訴については、甲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 乙は、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、又は担保の目的に供することはできない。ただし、あらかじめ甲の承諾を得たときは、この限りでない。

(一般的損害)

- 第3条 この契約の履行に関し契約期間中に発生した損害（第三者に与えた損害を含む。）については、乙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、甲の責めに帰すべき事由により生じたものについては、甲が負担する。

(物件の納入等)

- 第4条 乙は、物件を仕様書等で指定された場所に乙の負担で納入し、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。）から甲の使用に供することができるよう引き渡さなければならない。
- 2 甲は、納入に先立ち、又は納入に際して必要があるときは、甲の職員に立ち会わせ、指示その他の方法により、乙の納入状況を監督させることができる。
- 3 甲は、乙が物件を納入したときは、速やかに検査し、その検査に合格した時をもって、乙から物件の引渡しを受けたものとする。
- 4 乙は、物件を納入する上において当然に必要なことは、乙の負担で行うものとする。

(引換え又は手直し)

- 第5条 乙は、物件を納入した場合において、その全部又は一部が前条第3項の規定による検査に合格しないときは、速やかに引換え又は手直しを行い、使用開始日までに仕様書等に適合した物件を納入しなければならない。

(使用開始日の延期等)

- 第6条 乙は、使用開始日までに物件を納入することができないときは、使用開始日までに遅滞なくその理由、遅延日数等を甲に届け出なければならない。
- 2 乙は、前項の規定による届出をしたときは、甲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、甲は、その理由が乙の責めに帰することができる

いものであるときは、相当と認める日数の延長を認めることができる。

(遅延違約金)

第7条 乙の責めに帰すべき事由により使用開始日までに物件を納入することができない場合において、使用開始日の後相当の期間内に物件を納入する見込みがあるときは、甲は、乙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。

2 遅延違約金の額は、使用開始日の翌日から納入した日までの日数に応じ、契約金額に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定める率を乗じて得た額（閏（じゅん）年の日を含む場合でも1年を365日として計算して得た額）とする。

3 前項に規定する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。

(検査)

第8条 乙は、履行が完了したときは、直ちに届け出て甲の検査を受けなければならない。

2 検査は、完了の日から起算して10日以内に行うものとする。

3 乙は、甲が指定する日時及び場所において、検査に立ち会わなければならない。ただし、特別な事情により立会いを要しないと甲が認める場合は、この限りでない。

4 乙は、前項本文の場合において、検査に立ち会わないときは、その結果について異議を申し立てることができない。

5 検査のために乙が要した費用及び乙の都合により変質し、変形し、消耗し、又は毀損した物件に係る損失は、全て乙の負担とする。

(賃借料の支払)

第9条 乙は、甲が物件を使用した月（以下「当該月」という。）の翌月の初日以降、毎月1回、別紙内訳書記載の賃借料を甲に請求することができる。ただし、甲が仕様書等において請求時期を別に定めたときは、この限りでない。

2 前項の賃借料の計算は、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、又は第6条若しくは第7条の規定による使用開始日の延期等により、当該月における物件の使用が1月に満たなくなるとき（甲の責めに帰すべき事由による場合を除く。）は、日割計算によるものとする。

3 甲は第1項の規定により乙から請求があったときは、乙の履行状況を確認の上、その請求を受理した日から30日以内に、賃借料を乙に支払うものとする。ただし、甲が特別な理由があると認めるときは、支払期限を延長することができる。

4 甲は、前項の期限内に賃借料を支払わないときは、乙に対し、支払期限の翌日から支払をした日までの日数に応じて、未支払金額に政府契約の支払遅延防止等に関する法律第8条第1項の規定により財務大臣が定める率を乗じて得た額（閏（じゅん）年の日を含む場合でも1年を365日として計算して得た額）を遅延利息として支払うものとする。ただし、乙の都合により代金を受領しないときは、この限りでない。

(所有権の表示)

第10条 乙は、物件に所有権を有する旨の表示をすることができる。

(転貸の禁止)

第11条 甲は、物件を第三者に転貸してはならない。ただし、あらかじめ乙の承諾があったときは、この限りでない。

(費用負担)

第12条 物件に係る公租公課は、乙が負担する。

(物件の保険)

第13条 乙は、物件に対し、契約期間中継続して、自己の負担において動産総合保険その他の必要な保険を付保するものとする。

2 甲は、物件に係る保険事故が発生したときは、直ちにその旨を乙に通知し、かつ、保険金の受取に必要な一切の書類を遅滞なく乙に交付するものとする。

(物件の原状変更)

第14条 甲は、次に掲げる行為をするときは、事前に乙の承諾を得るものとする。

- (1) 物件に装置、部品、付属品等を付着し、又は物件からそれらを取り外すとき。
- (2) 物件を他の物件に付着するとき。
- (3) 物件に付着した表示を取り外すとき。
- (4) 物件の借入場所を他の場所に移動するとき。
- (5) 物件を不動産に定着させるとき。

(物件の管理責任等)

第15条 甲は、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 甲は、物件を本来の用法によって使用し、かつ、甲の通常の業務の範囲内で使用するものとする。

3 甲は、物件に故障が生じたときは、直ちに乙に報告しなければならない。

(物件の保証修理等)

第16条 乙は、甲から前条第3項の規定による報告を受けた場合において、物件が売主の保証期間中であるときは、速やかに保証修理を売主に行わせなければならない。ただし、故障の原因が甲の故意又は重大な過失による場合等、保証修理の適用外の場合は、この限りでない。

2 保証期間の終了後及び前項後段の場合にあっては、動産総合保険その他の必要な保険で保証される部分を除き、甲の責任において修理又は修復をするものとする。

(契約不適合責任)

第17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ことが、使用開始日以後に発見されたときは、契約期間中、甲は、乙に対し、その補修、引換え若しくは補足による履行の追完（種類又は品質に関するものについては、甲がその不適合を知った時から1年以内にその旨を乙に通知した場合に限る。以下同じ。）又は損害賠償の請求をすることができる。ただし、乙が物件の売主に対して有する損害賠償請求権を甲に譲渡したときは、この限りでない。

2 前項の場合において、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、乙に対し、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) 物件の性質又は甲及び乙の意思表示により、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。

3 第1項の不適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、同項の規定による履行の追完又は前項の規定による代金の減額の請求をすることができない。

(不可抗力への対応)

第18条 乙は、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し、又は毀損して使用不能となった場合においては、当該物件と同等の物件を甲に提供するよう最善の努力をするものとする。ただし、甲から別段の指示があった場合は、この限りでない。

(契約内容の変更等)

第19条 甲は、必要があると認めるときは、乙と協議の上、この契約の内容を変更し、又は物件の納入を一時中止させることができる。

(甲の解除権等)

第20条 甲は、乙が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) 使用開始日(第6条第2項又は第7条第1項の規定により、甲が使用開始日の延長を認めたときは、延長期間の末日)までに物件の納入を完了しないとき、又は完了する見込みがないと甲が認めるとき。

(2) 乙又はその代理人若しくは使用人が、この契約の締結又は履行に当たり不正な行為をしたとき。

(3) 地方自治法施行令(昭和22年政令第16号)第167条の4第2項各号のいずれかに該当すると判明したとき。

(4) 乙の責めに帰すべき事由により、物件が滅失し、又は毀損し、使用不可能となったとき。

(5) 契約解除の申出をしたとき(第23条の規定による場合を除く。)

(6) 前各号に掲げるもののほか、この契約に基づく債務を履行しないとき。

2 次の各号のいずれかに該当するときは、契約保証金は甲に帰属する。

(1) 前項の規定によりこの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り乙の債務について履行不能となったとき。

3 次に掲げる者がこの契約を解除したときは、前項第2号の規定に該当するものとみなす。

(1) 乙について破産手続開始の決定があった場合における破産法(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) 乙について更正手続開始の決定があった場合における会社更生法(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ける民事再生法(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2項各号の規定のいずれかに該当する場合(前項の規定により、第2項第2号の規定に該当するものとみなされる場合を含む。)において、契約保証金の納付がないときは、乙は、契約金額の100分の10に相当する額(履行部分がある場合は契約金額から、単価契約の場合は発注金額から、既履行分の検査合格部分に対する額を控除

して得た額の100分の10に相当する額)を違約金として甲に支払わなければならない。

5 甲は、乙が正当な理由によって契約の解除を申し出たときは、第2項及び前項の規定を適用しないことができる。

6 第1項から第3項までの規定による契約解除は、第7条第1項の規定による遅延違約金の徴収又は損害賠償の請求を妨げない。

(合意解除)

第21条 甲は、必要があると認めるときは、乙と協議の上、この契約を解除することができる。

(長期継続契約の特例)

第22条 この契約が墨田区長期継続契約とする契約を定める条例(平成18年墨田区条例第9号)第2条第1号に掲げる長期継続契約に該当する場合において、2年度目以降における甲の歳入歳出予算について減額又は削減があったときは、甲は、この契約を解除することができる。

(乙の解除権)

第23条 乙は、次の各号のいずれかに該当するときは、この契約の全部又は一部を解除することができる。

(1) 第19条の規定により、甲が物件の納入を一時中止させようとする場合において、その中止期間が3か月以上に及ぶとき。

(2) 第19条の規定により、甲が契約内容を変更しようとする場合において、契約金額が大幅に減少することとなるとき。

(3) 甲の責めに帰すべき事由により物件が滅失し、又は毀損し、使用不能となったとき。

(契約解除に伴う措置)

第24条 第20条第1項から第3項まで又は前3条のいずれか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、甲は、当該履行部分に対する賃借料相当額を乙に支払うものとする。なお、前3条の規定による解除の場合においては、契約保証金を還付するものとする。

2 前3条の規定によりこの契約が解除された場合において、乙に損害が生じたときは、甲は、乙に対して損害賠償の責めを負う。ただし、前条第3号の場合において、乙が物件に付保した動産総合保険その他の必要な保険で保証されたときは、甲は、その限度において損害賠償の責めを負わないものとする。

(相殺)

第25条 甲は、第3条本文、第7条第1項、第17条第1項本文又は第20条第4項若しくは第6項の規定により乙から取得することができる金額があるときは、乙に支払う代金と相殺し、なお不足があるときは、これを追徴するものとする。

(契約終了後の措置)

第26条 甲は、この契約が期間の満了又は解除により終了したときは、通常の損耗を除き、物件を原状に回復して乙に返還するものとし、返還にかかる費用は、原則として乙の負担とする。ただし、別に定めがある場合は、この限りでない。

(消費税等)

第27条 この契約における取引が消費税法(昭和63年法律第108号)上の課税の対象である場合は、表記契約金額に「取引に係る消費税及び地方消費税の額」を含むも

のとする。ただし、単価契約については、表記単価に「取引に係る消費税及び地方消費税の額」を含まないものとする。

2 前項の「取引に係る消費税及び地方消費税の額」は、消費税法及び地方税法（昭和25年法律第226号）の規定により算出した金額とし、「取引に係る消費税及び地方消費税の額」欄にその金額を記載するものとする。

（適合車両の使用）

第28条 乙は、この契約の履行のため車両を使用し、又は使用させる場合には、「都民の健康と安全を確保する環境に関する条例」（平成12年東京都条例第215号）のほか、各道府県の同様の条例の規定に適合する車両（同条例による適用猶予車両を含む。）を使用しなければならない。

（法令等の遵守）

第29条 甲及び乙は、この契約の履行に当たっては、日本国の法令及び墨田区契約事務規則（昭和39年墨田区規則第11号）その他の関係規程を遵守しなければならない。

（暴力団等排除に関する特約条項）

第30条 暴力団等排除に関する特約条項については、別に定めるところによる。

（疑義の決定等）

第31条 この契約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、又はこの契約若しくは仕様書等に定めのない事項については、甲乙協議の上定めるものとする。