

貸借契約書

- 氏名 _____ 印 _____

(案)

賃 貸 借 契 約 約 款

(総 則)

第1条 賃借人及び賃貸人は、頭書の契約書（以下「契約書」という。）に定めるもののほか、この約款及び別添仕様書に基づき、この契約を履行しなければならない。

2 賃貸人は、契約書記載の賃貸借物件（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。

(権利義務の譲渡)

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、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。

(再委託の禁止及び誓約書等の提出)

第3条 賃貸人は、原則として、この契約の履行について、業務を第三者へ委託（以下「再委託」という。）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、この限りではない。

2 賃貸人は、前項の規定により再委託の承諾を得ようとするときは、再委託先の名称、再委託する理由、再委託して処理する内容並びに再委託先に対する履行状況の管理及び監督の方法等を明確にした書面により、申請しなければならない。

3 前項の規定による申請を受けた賃借人は、その承諾の可否を書面により賃貸人に通知しなければならない。なお、承諾をしない場合は、当該承諾をしない理由を具体的に記載するものとする。

4 再委託の承諾を得た賃貸人は、再委託先にこの契約に基づく一切の義務を遵守させるとともに、賃借人に対して、本業務に係る再委託先の全ての行為及びその結果について責任を負うものとする。

5 賃貸人は、再委託先に対して、その履行状況を管理及び監督するとともに、賃借人の求めに応じて、管理及び監督の状況を適宜報告しなければならない。

6 賃貸人は、再委託先が、鹿島市暴力団排除条例(平成24年条例第21号)第2条第4項に規定する暴力団等でないことを確認しなければならない。

7 賃貸人は、鹿島市建設工事等請負・委託契約に係る指名停止等の措置要領（令和2年年12月1日）に基づく指名停止措置を受けている者及び第19条各号に該当する者を再委託先としてはならない。

8 賃貸人が入札参加除外措置を受けている者又は第19条各号に該当する者を再委託先としていた場合は、賃借人は賃貸人に対して、当該契約の解除を求めることができる。

9 前項の規定により契約の解除を行った場合の一切の責任は、賃貸人が負うものとする。

(契約の保証)

第4条 賃貸人は、この契約の締結と同時に、次の各号のいずれかに該当する保証を付さなければならない。ただし、鹿島市財務規則（昭和39年11月10日規則第10号。以下「規則」という。）第126条第3項各号のいずれかに該当するときは、賃借人は、賃貸人に契約保証金の全部又は一部を納めさせないことができる。（以下「契約保証金の減免」という。）

(1) 契約保証金の納付。

(2) 契約保証金に代わる担保となる有価証券等（規則第126条第3項1号に規定する有価証券等をいい、当該有価証券等の価額は、第126条第1項の規定による。）の提供。

(案)

2 前項の保証に係る契約保証金、担保となる有価証券等又は規則第 126 条第 1 項に規定する履行保証保険の額（以下「保証の額」という。）は、契約金額の 100 分の 10 以上としなければならない。この場合において、契約日数が 1 月に満たない月は、1 月とみなし総月数に含めるものとする。

3 賃貸人は、第 126 条第 3 項第 1 号に規定する履行保証保険契約を締結したことによって、第 1 項ただし書による契約保証金の減免を受ける場合は、当該履行保証保険契約の締結後、直ちに当該保険証券を賃借人に寄託しなければならない。

4 賃貸人は、契約の内容の変更等により、賃借料が増額になった場合の保証の額は、変更後の賃借料の 100 分の 10 以上に達するまで、保証の額を増額しなければならない。減額になった場合においては、賃貸人は、保証の額の減額を賃借人に申し出ることができる。

(秘密の保持等)

第 5 条 賃貸人は、この契約によって知り得た秘密を他に漏らしてはならない。契約終了後も同様とする。

(物件の納入等)

第 6 条 賃貸人は、物件を契約書及び仕様書等で指定された物件設置場所へ、契約書に定める切替作業期間中に賃貸人の負担で納入し、使用可能な状態に調整した上、賃貸借期間の開始日（以下「使用開始日」という。）から賃借人の使用に供さなければならない。

2 賃貸人の責に帰すべき事由により前項の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、使用開始日後相当の期間内に物件を納入する見込みのあるときは、賃借人は、賃貸人から遅延損害金を徴収して期日を延長することができる。

3 前項の遅延損害金の額は、使用開始日の翌日から納入した日までの日数に応じ、年間賃借料に対し、契約締結時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 項に規定する遅延利息の率（以下「支払遅延防止法の率」という。）を乗じて計算した額（当該額に 100 円未満の端数が生じたときは、これを切り捨てた額）とする。

(物件の検査及び引渡し)

第 7 条 賃借人は、賃貸人から物件の納入を受けたときは、遅滞なく検査を行うものとする。

2 物件の引渡しは、前項の検査に合格し、使用開始日となったときに完了する。なお、必要に応じて当該物件の借受証を賃貸人に速やかに交付するものとする。

3 第 1 項の検査に直接必要な費用は、賃貸人の負担とする。

(引き換え又は手直し)

第 8 条 賃貸人は、納入した物件の全部又は一部が契約書及び仕様書等に適合しないこと（以下「契約不適合」という。）を発見したときは、速やかに引き換え又は手直し（以下「修補」という。）を行い、契約書及び仕様書等に適合した物件を納入しなければならない。この場合における修補を行った物件に係る検査は、前条の規定を準用する。

(引渡し前における物件の使用)

第 8 条の 2 賃借人は、引渡し前においても物件の全部又は一部を無償で使用することができる。

2 前項の場合において、賃借人は、物件を善良な管理者の注意義務をもって使用しなければならない。

3 賃借人は、第 1 項の規定により物件の全部または一部を使用したことによって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。

(案)

(賃借料の支払)

第9条 賃貸人は、物件を賃借人が使用した月（以下「当該月」という。）の翌月以後に、所定の手続に従って賃借料の支払いを賃借人に請求するものとする。

2 前項の賃借料の月額計算は、月の初日から末日までを1月分の月額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賃貸人の責に帰する事由により当該月の使用が1月に満たなくなったときは、当該月の日数に応じた日割計算によるものとする。

3 日割計算による場合に、1日あたりの金額が1円未満となったときは、その端数を切り捨てるものとする。

4 賃借人は、第1項の規定により適正な請求があったときは、その日から30日以内に前3項に定める賃借料を支払わなければならない。

5 賃借人の責に帰する事由により、前項に基づく賃借料の支払いが遅れた場合には、賃貸人は、遅延した日数に応じて当該賃借料に対し支払遅延防止法の率を乗じて計算した額（当該額に100円未満の端数が生じたときは、これを切り捨てた額）の支払いを賃借人に対して請求することができる。

(債務負担行為又は継続費に係る契約の特則)

第9条の2 債務負担行為又は継続費に係る契約（以下「債務負担行為等に係る契約」という。）において、各会計年度における賃借料の支払いの限度額（以下この条において「支払限度額」という。）は、次のとおりとする。

令和7年度	円
令和8年度	円
令和9年度	円
令和10年度	円
令和11年度	円
令和12年度	円

2 支払限度額に対応する各会計年度の履行高予定額は、次のとおりである。

令和7年度	円
令和8年度	円
令和9年度	円
令和10年度	円
令和11年度	円
令和12年度	円

3 賃借人は、予算上の都合その他の必要があるときは、第1項の支払限度額及び前項の履行高予定額を変更することができる。

(損害保険)

第10条 賃貸人は仕様書の定めるところにより、契約書に定める賃貸借期間中において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付保しなければならない。

2 賃借人の責に帰する事由により物件が損害を受けた場合は、賃借人は、賃貸人に支払われた保険金の限度内において、賃貸人に対する賠償金の支払義務を免れるものとする。

(物件の保管及び使用方法)

第11条 賃貸人は、物件に賃貸人の所有権を明示する表示又は標識等を付することができる。

(案)

- 2 賃借人は、契約書及び仕様書等に定める物件設置場所において、物件を保管又は使用するものとし、これを変更する場合は、書面により賃貸人の承諾を得なければならない。

(物件の維持等)

第 12 条 賃借人は、物件を善良なる管理者の注意をもって管理し、物件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。

- 2 賃借人は、物件に故障又は事故が生じたときは、直ちに賃貸人に報告しなければならない。
- 3 賃貸人は、契約期間中、賃借人の承諾及び所定の手続きを経て物件設置場所に立ち入って、物件の現状、保管状況を調査することができる。
- 4 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、別途契約により、保守点検等を必要に応じて行い、その費用を負担するものとする。ただし、仕様書等に保守点検等の負担を賃貸人が負う特約を付している場合には、賃貸人の負担で物件の保守点検等を行うものとする。
- 5 賃借人は、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、その損害賠償の費用を負担するものとする。ただし、賃借人が通常の用法によって物件を使用したにもかかわらず、物件の欠陥等、物件自体に起因する損害が第三者に及んだときは、この限りでない。

(物件の原状変更)

第 13 条 賃借人は、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は、事前に賃貸人の承諾を受けなければならない。

(物件の滅失又はき損)

第 14 条 賃貸借期間の終了までに生じた賃借人の責による物件の滅失又はき損については、賃借人と賃貸人とが協議の上、その費用（第 10 条の規定により付された保険により補てんされた部分を除く。）は、賃借人が負担するものとする。ただし、通常の損耗及び消耗によるとき、又は賃貸人が原状に回復しないことについて承認したときは、この限りでない。

- 2 賃借人の責に帰すべき事由によって、物件の一部又は全部が滅失し、契約の履行が不可能となった場合は、前項による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。
- 3 賃借人は、賃借人の責に帰することができない事由によって、物件の一部又は全部が滅失その他の事由により使用及び収益することができなくなった場合は、賃貸人に対して当該滅失した物件に対応する部分の賃借料の減額を請求することができる。

(危険負担)

第 15 条 この契約の履行に関して契約期間中に発生した損害（第三者に及ぼした損害を含む）については、賃貸人がその費用を負担するものとする。ただし、第 12 条及び前条第 1 項及び第 2 項の規定により賃借人の責に帰すべき事由により生じた損害についてはこの限りでない。

(契約不適合)

第 16 条 賃借人は、物件の引渡しを受けた後、物件に契約不適合があることを発見したときは、直ちに賃貸人にその旨を通知するものとする。

- 2 物件の引渡し後 1 年以内に、直ちには発見できない契約不適合があることを発見した場合は、賃借人は賃貸人に対して物件の修補、代金の減額、若しくはこれらとともに当該契約不適合により賃借人が被った損害の賠償を請求できるものとする。
- 3 賃貸人は、物件の契約不適合により賃借人が物件を使用できなくなったときは、使用できなくなった日から第 2 項による修補によって使用できるようになった日までの日数に応じて、当該賃借料

(案)

は請求できないものとする。修補ができず、当該契約不適合の生じた部分について契約が履行不可能となった場合は、当該部分についての契約は終了する。

(賃貸借期間満了後の所有権について)

第 17 条 賃貸借期間の満了によりこの契約が終了した時は、物件の所有権は、賃借人に無償で帰属するものとする。

(契約内容の変更又は中止)

第 18 条 賃借人は、必要がある場合には、契約内容を変更し、又は物件の納入を一時中止若しくは打ち切りをすることができる。この場合において、契約金額又は期日を変更する必要があるときは、賃借人と賃貸人とが協議して書面によりこれを定めるものとする。

2 前項の場合において、賃貸人が損害を受けたときは、賃貸人は、賃借人に損害賠償を請求することができる。賠償額は、賃借人と賃貸人とが協議してこれを定めるものとする。

(賃借人の解除権)

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、契約を解除することができる。

(1) 賃貸人の責に帰する事由により使用開始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賃借人が認めるとき。

(2) 賃貸人が法令の規定により別段の資格を必要とされる場合に、その資格を失ったとき。

(3) 賃貸人が法令又は契約に違反したとき。

(4) 賃貸人が地方自治法施行令第 167 条の 4 第 1 項の規定に該当したと判明したとき。

(5) 賃貸人の責に帰すべき事由により物件が滅失し又はき損し、使用不可能となったとき。

(6) 賃貸人の責に帰する事由により契約の解除を申し出たとき。

(7) 物件に契約不適合があり、修補によっても契約の目的を達することができないとき。

(8) 賃貸人がこの契約に関して、次のいずれかに該当したとき。

ア 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 3 条の規定に違反し、又は賃貸人が構成事業者である事業者団体が独占禁止法第 8 条第 1 号の規定に違反したことにより、公正取引委員会が賃貸人に対し、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（以下この号において「納付命令」という。）を行い、当該納付命令が確定したとき（確定した当該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場合を含む。以下この号において同じ。）。

イ 納付命令又は独占禁止法第 7 条若しくは第 8 条の 2 の規定に基づく排除措置命令（これらの命令が賃貸人又は賃貸人が構成事業者である事業者団体（以下「賃貸人等」という。）に対して行われたときは、賃貸人等に対する命令で確定したものをいい、賃貸人等に対して行われていないときは、各名宛人に対する命令の全てが確定した場合における当該命令をいう。以下この号において同じ。）において、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の実行としての事業活動があったとされたとき。

ウ ア及びイに規定する納付命令又は排除措置命令により、賃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違反する行為の対象となった取引分野が示された場合において、この契約が、当該期間（これらの命令に係る事件について、公正取引委員会が賃貸人に対し納付命令を行い、これが確定したときは、当該納付命令における課徴金の計算

(案)

の基礎である当該違反する行為の実行期間を除く。)に入札(見積書の提出を含む。)が行われたものであり、かつ、当該取引分野に該当するものであるとき。

エ 賃貸者(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、第198条又は独占禁止法第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。

オ 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にはその法人の役員又はその支店若しくは営業所(常時業務の請負契約を締結する事務所をいう。)を代表する者をいう。)又は経営に事実上参加している者が暴力団員であると認められるとき。

カ 役員等又は経営に事実上参加している者が自己、自社若しくは第三者の不正の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(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。以下同じ。)又は暴力団員を利用するなどしたと認められるとき。

キ 役員等又は経営に事実上参加している者がいかなる名義をもってするかを問わず、暴力団又は暴力団員に対して、金銭、物品その他の財産上の利益を不当に与えたと認められるとき。

ク 役員等又は経営に事実上参加している者が暴力団又は暴力団員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。

ケ 第3条第2項の規定により第三者に委任し、又は請負わせようとするときの契約に当たり、その契約の相手方がアからクまでに規定する行為を行う者であると知りながら、当該者と契約を締結したと認められるとき。

2 賃貸人が事業者団体(独占禁止法第2条第2項に規定する事業者団体をいう。以下同じ。)である場合における前項の規定については、その代表者又は構成事業者(独占禁止法第8条第4号に規定する構成事業者をいう。以下同じ。)が各号のいずれかに該当した場合に適用する。

3 第1項の規定により契約を解除したときは、契約保証金は、賃借人に帰属するものとする。契約保証金の納付がない場合は、賃貸人は、第4条第2項若しくは第4項に定める契約保証金に相当する額を違約金として賃借人が指定する期日までに支払うものとする。

4 賃借人は、第1項の規定により賃貸人との契約を解除する場合において、賃貸人の所在を確認できないときは、賃借人の事務所にその旨を掲示することにより、賃貸人への通知にかえることができるものとする。この場合における当該効力は、掲示の日から10日を経過したときに生ずるものとする。

5 賃借人は、この契約の締結に係る入札その他当該契約の前提となる行為において、賃貸人に法令等に違反する不正の事実があったことが明らかになったときは、契約を解除することができる。当該解除に係る賃借人の賃貸人に対する違約金の徴収は、前2項の規定を準用する。

6 賃借人の帰責事由によらず、物件の一部又は全部が滅失その他の事由により使用及び収益をすることができなくなった場合において、残存する部分だけでは契約の目的を達することができないとき。

(協議解除)

第20条 賃借人は、契約期間中は、前条に規定する場合のほか、必要があるときは、賃貸人と協議の上、契約を解除することができる。

(賃貸人の解除権)

(案)

第 21 条 賃貸人は、次の各号のいずれかに該当する事由のあるときは、契約を解除することができる。

- (1) 第 18 条第 1 項の規定により、賃借人が物件の納入を一時中止させる場合において、その中止期間が相当の期間に及ぶとき。
- (2) 第 18 条第 1 項の規定により、賃借人が契約内容を変更する場合において、賃借料が 3 分の 1 以下に減少するとき。
- (3) 賃借人の責に帰すべき事由により物件が滅失し、又はき損し、使用不可能となったとき。
(解除に伴う措置)

第 22 条 第 19 条から前条までの規定により、この契約が変更又は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、賃借人は、当該履行部分に対する賃借料を支払うものとする。

(賠償金の支払)

第 23 条 賃貸人は、この契約に関して第 19 条第 1 項第 8 号ア又エに該当するときは、賃借人が契約を解除するか否かを問わず、賃借人の指定する期間内に契約金額の 100 分の 20 に相当する額を賠償金として支払わなければならない。ただし、第 19 条第 1 項第 8 号ア又はイのいずれかに該当した場合であって、排除措置命令の対象となる行為が、不公正な取引方法(昭和 57 年公正取引委員会告示第 15 号)第 6 項に規定する不当廉売であるときその他発注者が特に認めるときは、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、賃貸人に対してその超過分につき賠償金を請求することができる。

3 前 2 項の規定は、この契約による履行が完了した後においても適用するものとする。

4 前 3 項の場合において、賃貸人が事業者団体であるときは、代表者及び構成事業者は、賠償金及び利息を連帯して賃借人に支払わなければならない。賃貸人が既に解散しているときは、賃借人は、賃貸人の代表者又は構成事業者であった者に請求することができ、賃貸人は、連帯して賠償をしなければならない。

(転貸の禁止)

第 24 条 賃借人は、物件を第三者に転貸してはならない。ただし、あらかじめ賃貸人の承諾があったときは、この限りでない。

(公租公課)

第 25 条 物件に係る公租公課は、賃借人が負担する。

(相殺)

第 26 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賃借料の請求権及びその他債権と相殺し、不足があるときは、これを追徴するものとする。

(管轄裁判所)

第 27 条 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で行うものとする。

(補 則)

第 28 条 契約書及び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賃貸人とが協議して定めるものとする。