

別記（賃貸借）

（総則）

第1条 賃借人及び賃貸人は、この契約書（頭書を含む。以下同じ。）に基づき、仕様書等（別冊の仕様書、見本、図面、明細書及びこれらの図書に対す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、この契約を履行しなければならない。

- 2 賃貸人は、契約書記載の物件（以下「物件」という。）を、契約書記載の賃貸借期間、仕様書等に従い賃借人に賃貸するものとし、賃借人は、その賃借料を賃貸人に支払うものとする。
- 3 この契約において契約期間とは、契約締結日から賃貸借期間の末日までの間をいう。
- 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 この契約書に定める催告、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。
- 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 この契約書に定める金銭の支払いに用いる通貨は、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、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）の定めるところによるものとする。
- 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。
- 11 この契約に係る訴訟については、賃借人の事務所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。

（権利義務の譲渡等の制限）

第2条 賃貸人は、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てはならない。ただし、賃借人の承諾を得た場合は、この限りでない。

（損害保険）

第3条 賃貸人は、物件に対して、契約期間中継続して動産総合保険等の損害保険を付保するものとし、その費用は賃貸人の負担とする。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終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。

（一般的損害等）

第4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、その損害（前条の規定により付された保険等によりてん

補された部分を除く。）のうち賃借人の責めに帰すべき事由により生じたものについては、賃借人が負担する。

（物件の納入等）

第5条 賃貸人は、物件を契約書及び仕様書等で指定された場所（以下「設置場所」という。）へ仕様書等に定める日時まで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 賃借人は、納入に先立ち、又は納入に際して、必要があるときは、賃借人の職員をして立会い、指示その他の方法により、賃貸人の履行状況を監督させることができる。
- 3 賃貸人は、物件を納入するときは、賃借人の定める項目を記載した納品書を提出しなければならない。
- 4 賃貸人は、物件を納入する上において当然必要なものは、賃貸人の負担で行うものとする。

（検査）

第6条 賃借人は、前条第3項の規定により納品書の提出があったときは速やかに検査し、その検査に合格したときをもって、賃貸人から物件の引渡しを受けたものとする。

- 2 賃貸人は、あらかじめ指定された日時及び場所において、前項の検査に立ち会わなければならない。
- 3 賃貸人は、第1項の検査に立ち会わなかったときは、検査の結果について異議を申し立てることができない。
- 4 賃借人は、必要があるときは、第1項の検査のほか、納入が完了するまでの間において、品質等の確認検査を行うことができる。この場合において、前2項の規定を準用する。

5 第1項及び前項の検査に直接必要な費用並びに検査のため変質、変形、消耗又はき損した物件に係る損失は、すべて賃貸人の負担とする。

（引換え又は手直し）

第7条 賃貸人は、納入した物件の全部又は一部が前条第1項の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、仕様書等に適合した物件を納入しなければならない。この場合において、前2条の規定を準用する。

（使用開始日の延期等）

第8条 賃貸人は、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、速やかにその理由及び遅延日数を明示して、賃借人に納入期限の延長を申し出ることができる。

- 2 前項の規定による申出があった場合において、その理由が賃貸人の責めに帰することができないものであるときは、賃借人は、相当と認める日数の延長を認めることがある。

(履行遅延)

第9条 賃貸人の責めに帰すべき理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料を徴して使用開始日を延期することができる。

2 前項の遅延料の額は、使用開始日の翌日から納入した日までの日数に応じ、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。）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項の規定に基づき財務大臣が決定する遅延利息の率（以下「遅延利息の率」という。）**で計算した額とする。

3 前項の規定により計算した遅延料の額が百円未満であるときは、遅延料を支払うことを要せず、その額に百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。

4 第2項の遅延料の計算の基礎となる日数には、検査に要した日数は算入しない。

(賃借料の支払い)

第10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。）の翌日以降に当該月分の賃借料を賃借人に請求することができる。ただし、賃借人が仕様書等において請求時期を別に定めた場合は、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前2条による使用開始日の延期などにより、当該月における物件の使用が1月に満たなくなるとき（賃借人の責めに帰すべき理由による場合を除く。）は、当該月の使用日数に応じた日割計算によるものとする。

3 第1項（ただし書きを除く。）の規定にかかわらず、賃貸借期間が2月以内で、かつ、当該期間の内使用が1月に満たない月がある場合は、賃貸人は、賃借料の総額を賃貸借期間終了後、賃借人に請求しなければならない。

4 前項の場合において、賃貸借期間を短縮又は延長したときの賃借料は、当該賃貸借期間の日数に応じた日割計算によるものとする。

5 賃借人は、第1項又は第3項の規定により賃貸人から請求があったときは、賃貸人の履行状況を確認の上、その請求を受理したその日から起算して30日以内に第1項又は第3項に定める賃借料を賃貸人に支払うものとする。

6 賃借人が、賃借人の責めに帰すべき事由により前項に規定する期間内に賃借料を支払わないときは、賃貸人は、未払賃借料の遅延利息の支払いを賃借人に請求することができる。

7 遅延利息の額は、支払期限の翌日から支払をする日

までの日数に応じ、当該未払金額に対し**遅延利息の率**で計算した金額とする。ただし、その支払期限までに支払いをしないことが天災地変等やむを得ない事由に因る場合は、当該事由の継続する期間は、第5項に規定する期間に算入せず、又は遅延利息を支払う日数に計算しないものとする。

8 前項の規定により計算した遅延利息の額が百円未満であるときは、遅延利息を支払うことを要せず、その額に百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。

(転貸の禁止)

第11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12条 物件に係る公租公課は、賃貸人が負担する。

(物件の管理責任等)

第13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なければならない。

2 賃借人は、物件を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。

3 物件に故障が生じたときは、賃借人は、直ちに賃貸人に報告しなければならない。

(物件の保守等)

第14条 賃貸人は、常に物件の機能を十分に発揮させるため、必要な保守を仕様書等に基づき賃貸人の負担で行わなければならない。

2 賃貸人は、賃借人から前条第3項の報告を受けたときは、賃貸人の負担で速やかに修理しなければならない。ただし、故障の原因が賃借人の故意又は重大な過失による場合は、この限りでない。

(代替品の提供)

第15条 賃貸人は、物件が使用不可能となった場合において、速やかな回復が困難であるときは、賃借人の業務に支障を来さないよう、物件と同等の代替物件を賃貸人の負担で賃借人に提供するものとする。ただし、賃借人の責めに帰すべき理由により使用不可能となった場合は、この限りでない。

2 前項の規定により、賃貸人が代替物件を提供することとなったときは、第5条及び第6条の規定を準用する。

(物件の返還等)

第16条 賃借人は、この契約が終了したときは、物件を通常の損耗を除き、原状に回復して返還するものとする。ただし、賃貸人が認めた場合は、現状のままで返還できるものとする。

2 賃借人は、物件に投じた有益費又は必要費があっても賃貸人に請求しないものとする。

3 賃貸人は、この契約が終了したときは、速やかに物件を撤去するものとし、これに要する費用は賃貸人の

負担とする。

- 4 賃借人は、前項の撤去に際して必要があるときは、賃借人の職員をして立会い、指示その他の方法により、賃貸人の履行状況を監督させることができる。
- 5 賃借人は、賃貸人が正当な理由なく、相当期間内に物件を撤去せず、又は設置場所の原状回復を行わないときは、賃貸人に代わって物件を処分し、又は設置場所の原状回復を行うことができる。この場合において、賃貸人は、賃借人の処分又は原状回復について異議を申し出ることができず、また、賃借人の処分又は原状回復に要した費用を負担しなければならない。

(契約不適合責任)

第17条 賃借人は、引き渡された物件が種類、品質又は数量に関して契約の内容に適合しないもの（以下「契約不適合」という。）であるときは、賃貸人に対し、目的物の修補又は代替物の引渡しによる履行の追完を請求することができる。

- 2 前項の場合において、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。

(契約不適合責任期間)

第17条の2 賃借人は、引き渡された物件に関し、第6条第1項の規定による引渡し（以下この条において単に「引渡し」という。）を受けた日から1年以内でなければ、契約不適合を理由とした履行の追完の請求、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。

- 2 前項の請求等は、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、賃貸人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 引き渡された物品の契約不適合が設計図書に記載内容、賃借人の指示により生じたものであるときは、賃借人は当該契約不適合を理由として、請求等を行うことができない。ただし、賃貸人がその記載内容、指示が不適当であることを知りながらこれを通知しなかったときは、この限りでない。

(所有権の表示)

第18条 賃貸人は、物件が賃貸人の所有であることの旨を物件に表示することができるものとする。

(物件の原状変更)

第19条 賃借人は、次の各号のいずれかに該当するときは、事前に賃貸人の承諾を得るものとする。

- (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、品質を変更しようとするとき。

(設置場所の変更)

第20条 賃借人は、物件の設置場所を変更する場合には、あらかじめ賃貸人に通知するとともに、その移動作業

を賃貸人に行わせなければならない。

- 2 賃貸人は、前項に基づく物件の移動にあたり費用が発生する場合には、あらかじめ賃借人に通知するとともに、その費用分担について賃借人と賃貸人とが協議して定めなければならない。ただし、物件の移動が賃貸人の事情による場合は、賃貸人の負担とする。

(契約内容の変更等)

第21条 賃借人は、必要があるときは、賃貸人と協議の上、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。

- 2 前項の規定により契約金額を変更するときは、賃借人と賃貸人とが協議して定める。

(天災その他不可抗力による契約内容の変更)

第22条 契約期間中において、天災事変その他の不測の事件に基づく日本国内での経済情勢の激変により契約内容が著しく不相当と認められるに至ったときは、その実情に応じ、賃借人又は賃貸人は相手方と協議の上、契約金額、その他の契約内容を変更することができる。

(使用不能による契約の終了)

第23条 契約期間中に天災事変その他の不測の事件により、物件が、滅失又はき損して使用不能となった場合において、第15条の規定に基づく代替品の提供が不可能であるときは、この契約は終了したものとみなす。

(賃借人の解除権)

第24条 賃借人は、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) 賃貸人が、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明らかにないと賃借人が認めるとき。
- (2) 賃貸人又はその代理人若しくは使用人が、契約の締結又は履行に当たり、不正な行為をしたとき。
- (3) 賃貸人又はその代理人若しくは使用人が、正当な理由なく、賃借人の監督又は検査の実施に当たり職員の指示に従わないとき又はその職務の執行を妨害したとき。
- (4) 賃貸人が、契約の履行に当たり、法令の規定による必要な許可又は認可等を失ったとき。
- (5) 賃貸人について破産の申立てがあったとき。
- (6) 賃貸人が、銀行取引を停止されたとき。
- (7) 賃貸人が、この契約に違反したとき。
- (8) 第27条の規定によらないで、賃貸人から契約解除の申出があったとき。
- (9) 賃貸人が次のいずれかに該当するとき。

ア 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役員又はその使用人をいう。以下この号において同じ。）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6号に規定する暴力団員（以下この号において「暴力団員」とい

- う。)であると認められるとき。
- イ 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第2条第2号に規定する暴力団をいう。以下この号において同じ。)又は暴力団員が経営に実質的に関与していると認められるとき。
- ウ 役員等が自己、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、暴力団又は暴力団員を利用するなどしたと認められるとき。
- エ 役員等が、暴力団又は暴力団員に対して資金等を供給し、又は便宜を供与するなど直接的あるいは積極的に暴力団の維持、運営に協力し、若しくは関与していると認められるとき。
- オ 役員等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。
- カ 下請契約又は資材、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オ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。
- キ 貸貸人がアからオまでのいずれかに該当する者を下請契約又は資材、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(カに該当する場合を除く。)に、賃借人が貸貸人に対して当該契約の解除を求め、貸貸人がこれに従わなかったとき。
- 2 前項の規定により契約が解除されたときは、賃借人は、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。
- 3 第1項の規定によりこの契約が解除された場合において、契約保証金の納付又はこれに代わる担保の提供が行われているときは、賃借人は、当該契約保証金又は担保をもって前項の違約金に充当することができる。
- 4 第1項の規定により契約を解除した場合において、賃借人に損害が生じても、賃借人はその賠償の責を負わないものとする。
- (談合その他不正行為による解除)
- 第25条 賃借人は、貸貸人がこの契約に関して、次の各号のいずれかに該当したときは、契約の全部又は一部を解除することができる。
- (1) 公正取引委員会が、貸貸人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条第1項に規定する排除措置命令(排除措置命令がなされなかった場合にあつては、同法第50条第1項に規定する納付命令)又は同法第66条第4項の規定による審決が確定したとき(同法第77条第1項の規定により、この審決の取消しの訴えが提起されたときを除く。)

- (2) 貸貸人が、公正取引委員会が貸貸人に違反行為があったとして行った審決に対し、独占禁止法第77条第1項の規定により審決取消しの訴えを提起し、その訴えについて請求棄却又は訴えの却下の判決が確定したとき。
- (3) 賃貸人(賃貸人が法人の場合にあつては、その役員又はその使用人をいう。)が刑法(明治40年法律第45号)第96条の6又は同法第198条の規定による刑が確定したとき。
- 2 前条第2項から第4項の規定は、前項の規定による解除の場合に準用する。
- (協議解除)
- 第26条 賃借人は、必要があるときは、賃貸人と協議の上、この契約を解除することができる。
- 2 前項の規定により賃借人がこの契約を解除したことにより賃貸人に損害が生じたときは、賃貸人は、その損害の賠償を賃借人に請求することができる。
- (賃貸人の解除権)
- 第27条 賃貸人は、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21条の規定により、賃借人が物件の納入を一時中止させ、又は一時中止させようとする場合において、その中止の期間が3月以上に及ぶとき又は契約期間の3分の2以上に及ぶとき。
- (2) 第21条の規定により、賃借人が契約内容を変更しようとする場合において、当初の賃借料の総額の3分の1以下に減少することとなるとき。
- (3) 賃借人の責めに帰すべき理由により物件が滅失又はき損し、使用不可能となったとき。
- 2 賃貸人は、前項の規定によりこの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。
- (解除に伴う措置)
- 第28条 第24条第1項、第25条第1項、第26条又は第27条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、賃借人は、当該履行部分に対する賃借料相当額を賃貸人に支払うものとする。
- 2 前項による場合の物件の返還については、第16条の規定を準用する。
- (賠償の予定)
- 第29条 賃貸人は、この契約に関して、第25条第1項各号のいずれかに該当するときは、賃借人が契約を解除するか否かを問わず、賠償金として、賃借料の総額の10分の1に相当する額を支払わなければならない。契約を履行した後も同様とする。ただし、次に掲げる場合は、この限りでない。
- (1) 第25条第1項第1号及び第2号のうち、審決の対象となる行為が、独占禁止法第2条第9項に基づく不公正な取引方法(昭和57年6月18日公正取引委員

会告示第15号)第6項で規定する不当廉売の場合、
その他賃借人が特に認める場合

(2) 第25条第1項第3号のうち、賃貸人が刑法第198
条の規定による刑が確定した場合

2 前項の規定は、賃借人に生じた実際の損害額が同項
に規定する賠償金の額を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。
(相殺)

第30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契約代金請
求権及びその他の債権と相殺し、不足があるときは、
これを追徴する。

(疑義の決定等)

第31条 この契約書の各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書若しくは
仕様書等に定めのない事項については、賃借人と賃貸
人とは協議して定めるものとする。