

## 春日部市物品等賃貸借標準契約約款

### (総則)

- 第1条 賃借人及び賃貸人は、契約書に定めるもののほか、この約款に基づき、別添の仕様書等に従い、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、契約書記載の契約期間中、仕様書等の記載の物件（以下「物件」という。）を仕様書等に従い賃借人に貸与し、賃借人は、その賃借料を支払うものとする。
- 3 賃貸人は、この約款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。
- 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。契約期間終了後又は解除後も同様とする。
- 5 この契約に定める請求、届出、報告、申出、協議及び解除は、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 この約款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、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）に定めるものとする。
- 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の提起又は調停の申立てについては、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禁止)

- 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、承継させ、又は質権その他の担保の目的に供することができない。ただし、あらかじめ賃借人の書面による承諾を得た場合は、この限りでない。

### (一般的損害等)

- 第3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（保険その他により填補された部分を除く。）のうち、賃借人の責めに帰すべき理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4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「借入場所」という。）へ仕様書等で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、借入期間の開始日から賃借人の使用に供しなければならない。
- 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、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することができる。
- 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、物件を納入する上で、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5条 賃借人は、賃貸人から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、品質等の確認をするための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、消耗又は毀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6条 賃貸人は、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7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、遅延日数等を届出なければならない。
- 2 賃貸人は、前項の届出をしたときは、賃借人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、賃借人は、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、相当と認める日数の延長を認めることができる。

(履行遅延の場合の違約金)

第8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 前項の違約金の額は、使用開始日の翌日から納入した日までの日数に応じ、賃貸借期間の賃貸借料の総額（以下「賃貸借料の総額」という。）に契約締結の日における遅延利息の率（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する遅延利息の率をいう。以下同じ。）を乗じて得た金額に相当する違約金を徴収するものとする。ただし、違約金の額が、100円未満であるときはこれを徴収しないものとし、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。

3 前項の違約金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。）の末日の翌日以降、毎月1回、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、この限りではない。

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月に満たなくなったとき（賃借人の責めに帰す場合を除く。）は、当該月の日数に応じた日割計算によるものとする。

3 賃貸人は、賃借人の定める手続に従って書面により賃借料を請求するものとする。

4 賃借人は、前項の規定による請求があった場合は、その日から起算して30日以内に賃借料を支払わなければならない。

(転貸の禁止)

第10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11条 物件にかかる公租公課は、賃貸人が負担する。

(物件の管理責任等)

第12条 賃借人は、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 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13条 賃貸人は、常に物件の機能を十分発揮させるため、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。ただし、賃借人が仕様書等において保守を別途定めた場合はこの限りではない。

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、この限りではない。

(代替品の提供)

第14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きたさないよう、物件と同等の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、賃貸人が代替品を提供することとなったときは、第4条及び第5条の規定を準用する。

(物件の返還等)

第15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、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がなく、相当期間内に物件を撤去せず、又は借入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、又は借入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、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16条 賃貸人は、物件の規格、性能、機能等においてこの契約の内容に適合しないものである場合は、特別の定めのない限り、借入期間中、修補、代替物の引渡し、不足分の引渡しによる履行の追完、又はこれに代えて若しくは併せて損害賠償の責めを負うものとする。

(所有権の表示)

第17条 賃貸人は、物件に所有権の表示をするものとする。

(物件の原状変更)

第18条 賃借人は、次に掲げる行為をするときは、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へ移動するとき。

(使用不能による契約の終了)

第19条 物件が、契約期間中に天災事変その他不可抗力によって、滅失又は毀損して使用不能となった場合において、第14条の規定による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し、すでに履行している分の支払い等については、賃借人と賃貸人とで協議して定めるものとする。

(契約内容の変更等)

第20条 賃借人は、必要があるときは、賃貸人と協議のうえ、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、賃借人と賃貸人とで協議して定めるものとする。

(賃借人の任意解除権)

第21条 賃借人は、賃貸借期間が終了するまでの間は、次条又は第23条の規定によるほか、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場合において、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。

(賃借人の催告による解除権)

第22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を催告し、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時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、この限りでない。

- (1) その責めに帰すべき事由により、使用開始日までに物件の納入が完了しないとき、又は納入する見込みがないとき。
- (2) 正当な理由なく、第6条の引換え又は手直し、若しくは第16条の履行の追完がなされないとき。
- (3) 前2号に掲げる場合のほか、この契約に違反し、その違反により契約の目的を達成することができないと認められるとき。

(賃借人の催告によらない解除権)

第23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) 第2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、若しくは継承させ、又はその権利を担保に供したとき。
- (2) 物件を納入することができないことが明らかであるとき。
- (3) 賃貸人が債務の履行を拒絶する意思を明確に表示したとき。
- (4) 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。
- (5) 物件の性質又は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。
- (6) 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なされる見込みがないことが明らかであるとき。
- (7) 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。
- (8) 賃貸人又はその代理人若しくは使用人が賃借人の検査の実施に当たり、正当な理由がなく賃借人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。
- (9) 賃貸人が地方自治施行令（昭和22年政令第16号）第167条の4第1項の規定に該当することが判明したとき。
- (10) 賃貸人の責めに帰すべき理由により、物件が滅失し、又は毀損して使用不能となったとき。
- (11) 第25条又は第26条の規定によらないでこの契約の解除を申し出たとき。
- (12) 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（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6号に規定する暴力団員をいう。以下同じ。）が経営に実質的に関与していると認められる者にこの契約によって生ずる権利又は義務を譲渡したとき。
- (13) 賃貸人（賃貸人が共同体であるときは、その構成員いずれかの者。以下この号及び第30条の2において同じ。）が次のいずれかに該当するとき。

- イ 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支店若しくは常時契約を締結する事務所の代表者をいう。以下この号において同じ。）が暴力団員であると認められるとき。
- ロ 暴力団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。
- ハ 役員等が自己、自社若しくは第三者の不正な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、暴力団は暴力団員を利用するなどしたと認められるとき。
- ニ 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。
- ホ 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。
- ヘ 物件の売買契約その他の契約に当たり、その相手方がイからホ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。
- ト イからホまでのいずれかに該当する者を物件の売買契約その他の契約の相手方としていた場合（ヘに該当するものを除く。）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。

（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24条 前2条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、前2条の規定による契約の解除をすることができない。

（賃貸人の催告による解除権）

第25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時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、この限りでない。

（賃貸人の催告によらない解除権）

第26条 賃貸人は、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) 第20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20条の規定による物件の納入の中止期間が、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。
- (3) 賃借人の責めに帰すべき理由により、物件が滅失し、又は毀損して使用不能となったとき。

（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27条 前2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、前2条の規定による契約の解除をすることができない。

（暴力団等からの不当介入の排除）

第28条 賃貸人は、この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 賃貸人は、前項の不当介入を受けたことにより、納入期限に遅れが生じるおそれがある場合は、賃借人と納入期限に関する協議を行わなければならない。その結果、納入期限に遅れが生じると認められた場合は、第7条の規定により、賃借人に納入期限延長の請求を行うものとする。
- 3 賃貸人は、この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。
- 4 賃貸人は、前項の被害により納入期限に遅れが生じるおそれがある場合は、賃借人と納入期限に関する協議を行わなければならない。その結果、納入期限に遅れが生じると認められたときは、第7条の規定により、賃借人に納入期限延長の請求を行うものとする。

（解除の効果）

第29条 この契約が解除された場合には、賃借人及び賃貸人の義務は消滅する。

- 2 賃借人は、前項の規定にかかわらず、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、当該履行部分に対する賃借料相当額を支払うものとする。
- 3 第1項による場合の物件の返還については、第15条の規定を準用する。
- 4 この契約が解除された場合において、賃貸人に損害が生じたときは、賃借人は賃貸人に対して損害賠償の責めを負う。

（賃借人の損害賠償請求等）

第30条 次の各号のいずれかに該当するときは、賃貸人は、契約金額（賃貸借料の総額）の100分の10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。この場合において、既履行部分があるときは、契約金額から当該履行部分に対する賃借料相当額を控除した額の10分の1に相当する額を違約金とする。

- (1) 第22条又は第23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
- 2 次に掲げる者がこの契約を解除した場合は、前項第2号に該当するときとみなす。
- (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) 貸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) 貸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

- 3 貸貸人は、第22条又は第23条の規定により契約を解除した場合において、賃借人に損害を与えたときは、その損害額を負担するものとする。この場合の損害額は、賃借人と貸貸人とで協議して定めるものとする。
- 4 第1項の場合（第23条第13号の規定により、この契約が解除された場合を除く。）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第1項の違約金に充当することができる。
- 5 第1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違約金の額を超える場合において、賃借人がその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。
- 6 第1項各号に定める場合（第2項の規定により第1項第2号に該当するとき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、第1項の規定は適用しない。

（談合等不正行為があった場合の違約金等）

第30条の2 貸貸人が、次に掲げる場合のいずれかに該当したときは、貸貸人は、賃借人の請求に基づき、契約金額（この契約締結後、契約金額の変更があった場合には、変更後の契約金額）の10分の2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) この契約に関し、貸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3条の規定に違反し、又は貸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、公正取引委員会が貸貸人に対し、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。）の規定により課徴金の納付命令（以下「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。）。
  - (2) 納付命令又は独占禁止法第7条若しくは第8条の2の規定により排除措置命令（これらの命令が貸貸人又は賃借人が構成事業者である事業者団体（以下「貸貸人等」という。）に対して行われたときは、貸貸人等に対する命令で確定したものをいい、賃借人に対して行われていないときは、各名宛人に対する命令すべてが確定した場合における当該命令をいう。次号において「納付命令又は排除措置命令」という。）において、この契約に関し、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。
  - (3) 納付命令又は排除措置命令により、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、公正取引委員会が貸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。
  - (4) この契約に関し、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 貸貸人が前項の違約金を賃借人の指定する期間内に支払わないときは、貸貸人は、当該期間を経過した日から支払いをする日までの日数に応じ、契約締結の日における遅延利息の率を乗じて計算した額の遅延利息を賃借人に支払わなければならない。

（貸貸人の損害賠償請求等）

第31条 貸貸人は、賃借者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。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25条又は第26条の規定により、この契約が解除されたとき。
  - (2) 前号の場合のほか、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 第9条第4項の規定による契約代金の支払いが遅れた場合において、貸貸人は、未受領金額につき、遅延日数に応じ、契約締結の日における遅延利息の率を乗じて計算した額の遅延利息の支払いを賃借人に請求することができる。ただし、遅延利息の総額が100円に満たないときは、賃借人は、これを支払うことを要しないものとし、その額に100円に満たない端数があるときは、その端数を切り捨てるものとする。

（保険）

第32条 貸貸人は、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速やかに賃借人に提示しなければならない。

（秘密の保持等）

第33条 貸貸人は、契約の履行上知り得た秘密（契約の履行過程において得られた記録等を含む。）を漏えいさせ、閲覧させ、複写及び複製させ、又は譲渡など提供してはならない。

（契約に定めのない事項）

第34条 この約款に定めのない事項については、必要に応じて借借人と貸貸人とで協議して定めるものとする。

附 則

この約款は、令和2年8月1日から施行する。