

新座市賃貸借契約基準約款

(平成18年8月22日市長決裁)

(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、仕様書等に従い、日本国の法令を遵守し、この契約（この約款及び仕様書等を内容とする賃貸借の契約をいう。以下同じ。）を履行しなければならない。

2 この約款に定める催告、請求、通知、申出、承諾及び解除は、書面により行わなければならない。ただし、緊急やむを得ない場合は、口頭で行うことができる。

3 賃貸人は、この契約の履行に関して知り得た秘密を他人に漏らしてはならない。

4 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。

5 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。

6 この約款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。

7 この契約は、日本国の法令に準拠するものとする。

8 この契約に係る訴えの提起については、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、この契約により生じる権利又は義務を第三者に譲渡し、又は承継させてはならない。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。

2 賃貸人は、賃借人に貸与した物品を第三者に貸与し、又は質権その他の担保の目的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。

(物品の納入)

第3条 賃貸人は、この契約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、契約書記載の賃貸借物品（以下「物品」という。）を、賃借人が指定する期限までに、物品を賃貸借するために必要な措置を講じ稼働可能な状態にした上で納入しなければならない。この場合において、納入に要する費用は、賃貸人の負担とする。

- 2 賃貸人は、前項の規定により物品を納入したときは、その旨を賃借人に通知しなければならない。

(物品の検査)

第4条 賃借人は、前条第2項の通知を受けたときは、当該通知を受けた日から10日以内に納入された物品の検査を行うものとし、賃貸人は、当該検査に立ち会うものとする。

- 2 前項の検査に要する費用は、賃貸人の負担とする。
- 3 賃貸人は、納入した物品の全部又は一部が第1項の検査に合格しなかったときは、賃借人が指定する日（以下「指定日」という。）までに、当該検査に合格できる物品を納入しなければならない。
- 4 前条並びに第1項及び第2項の規定は、前項の規定による納入について準用する。

(物品の引渡し)

第5条 賃貸人は、納入した物品が前条第1項又は同条第4項において準用する同条第1項の検査に合格したときは、当該検査に合格した物品（以下「本物品」という。）を賃借人に引き渡さなければならない。

- 2 賃借人は、前項の規定により賃貸人から本物品の引渡しを受けたときは、本物品の受領証を賃貸人に交付するものとする。

(維持管理)

第6条 賃借人は、本物品を本来の用法に従い善良な管理者の注意をもって維持管理しなければならない。

(保守)

第7条 賃貸人は、仕様書等に保守についての定めがある場合、当該仕様書に基づき、賃借人が本物品を完全に使用できるよう保守を行わなければならない。

- 2 保守の内容については、仕様書等のおりとする。
- 3 第1項の保守を第三者に委託しようとするときは、賃借人の承諾を得なければならない。
- 4 本物品につき修理又は調整の必要が生じた場合において、賃貸人は、賃借人の要求により、直ちに技術者による修理、調整等に着手し、賃借人の業務に支障がないよう正常な状態に回復させなければならない。ただし、賃借人の故意又は過失により本物品に修理又は調整の必要が生じたときは、その修理又は調整に要する費用は、賃借人の負担とする。
- 5 賃借人は、本物品につき特別な保守を必要とする場合には、賃貸人に申し出

ることとし、この場合に要する費用は、賃借人の負担とする。

（所有権等）

第8条 本物品の所有権は、賃貸借期間中を通じて賃貸人に属し、賃借人は、賃貸人の承認を得た場合のほか、本物品の改造、模様替え等を行ってはならない。

（賃貸借料の支払い）

第9条 賃貸人は、仕様書等に特別の定めがある場合を除き、毎月、前月分の賃貸借料の支払請求書を、当該月の経過後、速やかに賃借人に提出するものとする。

2 賃借人は、前項の規定により適法な支払請求書の提出があったときは、当該支払請求書を受けた日から30日以内に賃貸借料を賃貸人に支払わなければならない。

（第三者による代理受領）

第10条 賃貸人は、賃貸借料の全部又は一部の受領につき、賃借人の承諾を得て第三者を代理人とすることができる。

2 賃借人は、前項の規定により賃貸人が第三者を代理人とした場合は、当該第三者の提出する支払請求書に対して前条の規定に基づく支払いをしなければならない。

（期限等の変更）

第11条 賃貸人は、天災その他やむを得ない理由により、第3条に規定する期限（以下「期限」という。）又は指定日の変更を必要とするときは、賃借人にその旨を申し出ることができる。

2 賃借人は、前項の規定による申出について天災その他やむを得ない理由があると認めるときは、期限又は指定日の変更を承諾するものとする。

（危険負担）

第12条 第5条第1項の規定による引渡し前の物品の滅失、損傷その他の損害については、賃貸人の負担とする。

（物品の滅失又は毀損）

第13条 物品の引渡し後返還までに生じた物品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 物品が毀損したときは、賃借人と賃貸人とが協議の上、次の各号のいずれかの措置をとるものとし、その費用（次条の規定により付された保険により填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、何らの変更もなく、そのまま継続する。

- (1) 物品を完全な状態に復元し、又は修理する。
 - (2) 物品と同等な状態又は性能の同種物品と取り替える。
- 3 物品の一部又は全部が滅失したときは、賃借人は、その損害（次条の規定により付された保険により填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、当該損害金の支払いの完了と同時にこの契約は終了する。ただし、物品が複数ある場合において、その一部が滅失した場合は、当該滅失した物品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、物品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る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。

（損害保険）

第14条 賃貸人は、仕様書等に特別の定めがある場合を除き、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品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。

（契約不適合責任）

- 第15条 賃借人は、この契約締結後、本物品が規格、性能、機能等に不適合、不完全その他契約の内容に適合しないことを発見したときは、別に定める場合を除き、賃貸人に対し、賃貸借期間中、その修補、代替物の引渡し又は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の賠償を請求することができる。
- 2 前項の場合において、賃借人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、賃借人は、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) 賃貸人が履行の追完を拒絶する意思を明確に表示したとき。
 - (3) この契約の目的物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、賃貸人が履行の追完をしないでその時期を経過したとき。

この約款は契約書には使用できません。

- (4) 前3号に掲げるもののほか、賃借人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。

(物品の納入を遅延した場合の違約金)

第16条 賃貸人は、期限までに物品を納入しなかったときは、期限の翌日から納入をする日までの期間の日数に応じ、賃貸借料の額に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（その額に100円未満の端数があるとき、又はその額の全額が100円未満であるときは、その端数金額又はその全額を切り捨てるものとする。以下「支払遅延に対する遅延利息の額」という。）を違約金として賃借人に支払わなければならない。

- 2 前項の規定は、賃貸人が指定日までに物品を納入しなかった場合について準用する。

(賃貸借料の支払いを遅延した場合の遅延利息)

第17条 賃借人は、第9条第2項に規定する期間内に賃貸借料を完納しなかったときは、当該期間が満了する日の翌日から未支払金額を納付する日までの期間の日数に応じ、当該未支払金額に契約日における支払遅延に対する遅延利息の額を遅延利息として賃貸人に支払わなければならない。

(談合等の不正行為に係る損害の賠償)

第18条 この契約に関し、賃貸人が、次の各号のいずれかに該当したときは、賃貸人は、賃借人の請求に基づき、この契約の賃貸借料（この契約締結後、賃貸借料の変更があった場合には、変更後の賃貸借料）の10分の2に相当する額を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) この契約に関し、賃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項又は第8条の3の規定に基づく課徴金の納付命令（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

この約款は契約書には使用できません。

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全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、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、賃貸人（法人の場合にあっては、その役員又はその使用人を含む。）の独占禁止法第89条第1項又は第95条第1項第1号に規定する刑が確定したとき。

(5) この契約に関し、賃貸人（法人の場合にあっては、その役員又はその使用人を含む。）の刑法（明治40年法律第45号）第96条の6に規定する刑が確定したとき。

2 前項の規定は、賃借人に生じた損害額が同項に規定する損害額を超える場合は、賃借人がその超過分について賠償を請求することを妨げるものではない。

3 賃貸人が前2項の賠償金を賃借人の指定する期間内に支払わないときは、賃貸人は、未払金額につき、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、契約日における支払遅延に対する遅延利息の額の遅延利息を賃借人に支払わなければならない。

（賃借人の催告による解除権）

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、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。

(1) 正当な理由なく、使用開始日を過ぎても本物品の納入を完了しないとき、又は使用開始日経過後相当の期間内に納入を完了する見込みがないと賃借人

が認めるとき。

- (2) 正当な理由なく、第4条第3項の規定による検査に合格できる物品の納入がなされないとき。
- (3) 賃貸人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。
- (4) 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。
- (5) 賃貸人の責めに帰すべき理由により本物品が滅失し、又は毀損し、使用不可能となったとき。
- (6) 賃貸人に重大な法令違反の事実があることが判明し、この契約の相手方として不適当であると認められるとき。
- (7) 前各号に掲げるもののほか、賃貸人が、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20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、この契約により生じる権利又は義務を第三者に譲渡し、承継させ、又は担保の目的に供したとき。
- (2) この契約の目的物を納入することができないことが明らかであるとき。
- (3) 賃貸人がこの契約の目的物の納入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) 契約の目的物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される見込みがないことが明らかであるとき。
- (7) 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。以下この条において同じ。）又は暴力団員（同条第6号に規定する暴力団員をいう。以下この条において同じ。）が経営に実質的に関与していると認められる者に賃貸借料債

権を譲渡したとき。

- (8) 第23条又は第24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) 賃貸人が契約を締結する能力を有しない者であることが判明したとき、又は賃貸人について破産の申立てがあったとき。
- (10) 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ときはその者その他経営に実質的に関与している者を、賃貸人が法人であるときはその役員、その支店又は常時物品の賃貸借契約を締結する事務所の代表者その他経営に実質的に関与している者をいう。以下この号において同じ。）が、暴力団又は暴力団員であると認められるとき。

イ 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、暴力団又は暴力団員を利用するなどしていると認められるとき。

ウ 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。

エ 役員等が、暴力団又は暴力団員であることを知りながらこれを不当に利用するなど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 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 賃貸人が、アからオまでのいずれかに該当する者を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21条 第19条又は前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。

（契約が解除された場合等の違約金）

第22条 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、契約金額の10分の1相当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。ただし、賃借人に生じた実際の損害額がこれ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。

- (1) 第19条又は第20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) 賃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) 賃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 第1項に該当する場合において、契約保証金の納付が行われているときは、賃借人は、当該契約保証金を第1項の違約金に充当することができる。

（賃貸人の催告による解除権）

第23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24条 賃貸人は、次の各号のいずれかに該当するときは、この契約を解除することができる。

- (1) 賃借人が本物品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、その中止期間が相当の期間に及ぶとき。
- (2) 賃借人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、当初の2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本物品が滅失し、又は毀損し、使用不可能となったとき。

2 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。

（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25条 第23条又は前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。

（契約解除等に伴う措置）

第26条 賃借人は、この契約が解除された場合又は賃貸人がその債務の履行を拒否し、若しくは、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（次項において「契約が解除された場合等」という。）において、既に履行された部分があるときは、賃貸人に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。

2 賃貸人は、契約が解除された場合等により損害を受けた場合であっても、その損害の賠償を賃借人に請求することができない。

3 賃借人が第19条又は第20条の規定によりこの契約を解除したときは、賃借人は、賃貸人に本物品を返還するものとする。

4 前項の規定による本物品の返還に要する費用は、賃貸人の負担とする。

（賃貸借の終了）

第27条 賃貸借期間の満了前に賃借人がこの契約の更新を希望した場合は、本物品について新たな契約を締結することができる。

2 前項の規定により賃借人がこの契約の更新を希望しない場合は、この契約は、賃貸借期間の満了により、終了する。

3 前項の規定により賃貸借が終了したときは、賃借人は、本物品を賃貸人に返還するものとする。

4 前項の規定による本物品の返還に要する費用は、賃貸人の負担とする。

5 前2項の規定にかかわらず、仕様書等に賃貸人から賃借人に本物品を無償で譲渡することについての定めがある場合には、賃貸借期間満了後、賃貸人は賃借人に本物品を無償で譲渡するものとする。

（契約の締結に要する費用）

第28条 この契約の締結に要する費用は、賃貸人の負担とする。

（疑義の解決）

第29条 この契約について疑義が生じたときは、賃借人と賃貸人とが協議の上、解決するものとする。

（履行の決定）

第30条 前各条に定めるもののほか、この契約の履行について必要な事項は、

この約款は契約書には使用できません。

賃借人と賃貸人とは協議の上、決定するものとする。