

## 賃貸借契約書 2020.06

(総則)

**第1条** 賃借人(以下「甲」という。)及び貸借人(以下「乙」という。)は、契約書及びこの約款(以下「契約書」という。)に基づき、別添仕様書及び図面等(以下「仕様書等」という。)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 乙は、契約書記載の物件(以下「この物件」という。)を、契約書記載の賃借期間、仕様書等に従い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。

3 乙は、この契約の履行に関して知り得た秘密を他に漏らしてはならない。

4 この契約に係る訴訟については、甲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。

(契約の保証)

**第2条** 乙は、この契約の締結と同時に、次の各号のいずれかに掲げる保証を付さなければならない。ただし、甲においてその必要がないと認めた場合は、この限りでない。

(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の提供

(3) この契約による債務の不履行により生ずる損害金の支払を保証する銀行又は甲が確実と認める金融機関の保証

(4) この契約による債務の不履行により生ずる損害をてん補する履行保証保険契約の締結

2 前項第3号又は第4号のいずれかの保証を付す場合は、当該保証は第20条第2項各号に規定する者による契約の解除の場合についても保証するものでなければならない。

3 第1項第4号の場合においては、履行保証保険契約の締結後、直ちにその保険証券を甲に寄託しなければならない。

4 第1項の保証に係る契約保証金の額、保証金額又は保険金額(第6項において「保証の額」という。)は、契約金額の100分の5以上としなければならない。

5 第1項の規定により、乙が同項第2号又は第3号に掲げる保証を付したときは、当該保証は契約保証金に代わる担保の提供として行われたものとし、同項第4号に掲げる保証を付したときは、契約保証金の納付を免除する。

6 契約金額の変更があった場合には、保証の額が変更後の契約金額の100分の5に達するまで、甲は、保証の額の増額を請求することができ、乙は、保証の額の減額を請求することができる。

7 甲は、賃借期間終了後、第1項第1号の契約保証金、同項第2号の有価証券等又は同項第3号の金融機関等による保証証券を乙に返還するものとする。

(権利義務の譲渡等)

**第3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、又は承継させてはならない。ただし、あらかじめ、甲の承諾を得た場合は、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発生した損害(第三者に及ぼした損害を含む。)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、甲の責に帰すべき理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5条** 乙は、この物件を契約書及び仕様書等で指定された場所へ仕様書等に定める日時までに乙の負担で納入し、使用可能な状態に調整した上、賃借期間の開始日(以下「使用開始日」という。)から甲の使用に供しなければならない。

2 甲は、必要があるときは、甲の職員をして立会い、指示その他の方法により、乙の履行状況を監督させることができる。

3 乙は、この物件を納入する上において当然必要なものは、乙の負担で行うものとする。

(検査)

**第6条** 甲は、乙がこの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ときをもって、乙からこの物件の引渡しを受けたものとする。

2 乙は、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 乙は、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 甲は、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。この場合においては、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、すべて乙の負担とする。

(取換え又は手直し)

**第7条** 乙は、この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、速やかに取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。この場合においては、前2条の規定を準用する。

(使用開始日の延期等)

**第8条** 乙は、使用開始日までにこの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ある。

(遅延違約金)

**第9条** 乙の責に帰すべき理由により使用開始日までにこの物件を納入することができない場合においては、甲は、乙から遅延違約金を徴収することができる。

2 前項の遅延違約金の額は、使用開始日の翌日から納入した日までの日数に応じ、契約金額に年5パーセントの割合(年当たりの割合は、閏(じゅん)年の日を含む期間についても365日の割合とする。)で計算した額とする。

3 前項の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。

(賃借料の支払い)

**第10条** 乙は、この物件を甲が使用した月(以下「当該月」という。)の翌月初日以降、毎月1回契約書支払条件の項に記載する賃借料を甲に対して請求することができる。ただし、甲が仕様書等において支払方法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の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月に満たなくなつたとき(甲の責に帰すべき理由による場合を除く。)は、当該月の日数に応じた日割計算によるものとする。

3 甲は、第1項の規定により乙から請求を受けたときは、その請求を受理した日から起算して30日以内に、第1項に定める賃借料を乙に支払うものとする。

4 甲は、前項の期間内に賃借料を支払わないときは、乙に対して遅延日数に応じ支払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項に規定する財務大臣が定める率(年当たりの割合は閏(じゅん)年の日を含む期間についても365日の割合とする。)で計算した額を遅延利息として支払うものとする。

(転貸の禁止)

**第11条** 甲は、この賃借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。

(物件の使用及び管理)

**第12条** 甲は、この物件を善良なる管理者の注意をもって使用及び管理するものとする。

(物件の維持補修)

**第13条** 乙は、この物件を常に良好な状態で甲の使用に供するため、取換え、補修その他の措置を講じなければならない。

2 この契約で、この物件の維持補修について別に定めがある場合はこれに従い、前項の規定は適用しない。

(物件の返還等)

**第14条** 甲は、この契約が終了したときは、この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、乙が認めた場合は、現状のまま返還できるものとする。

2 乙は、この契約が終了したときは、速やかにこの物件を撤去するものとし、これに要する費用は乙の負担とする。

3 この契約で、この物件の撤去に要する費用について別に定めがある場合はこれに従い、前項の規定は適用しない。

(契約内容の変更)

**第15条** 甲は、必要があるときは乙と協議の上、この契約の内容を変更し、又はこの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、甲乙協議して定める。

(契約不適合責任)

**第16条** 甲は、引き渡された物件が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、民法の定めるところにより、履行の追完又は代金の減額を請求することができる。

2 甲は、前項の請求に代えて、又は前項の請求とともに、契約不適合によって生じた損害の賠償を請求することができる。

3 この契約で、この物件の契約不適合責任について別に定めがある場合はこれに従い、前各項の規定は適用しない。

(甲の催告による解除権)

**第17条** 甲は、乙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、この限りではない。

(1) その責に帰すべき理由により、使用開始日までにこの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明らかに認められるとき。

(2) 乙又はその代理人若しくは使用人が正当な理由がなく、甲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。

(3) 正当な理由なく、第16条第1項の履行の追完がなされないとき。

(4) 前各号に掲げる場合のほか、この契約に基づく義務を履行しないとき。

(甲の催告によらない解除権)

**第18条** 甲は、乙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) 債務の全部の履行が不能であるとき。

(2) 乙がその債務の全部の履行を拒絶する意思を明確に表示したとき。

(3) 乙の債務の一部の履行が不能である場合又は乙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。

(4) 契約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を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、乙が履行をしないでその時期を経過したとき。

(5) 第23条又は第24条の規定によらないで契約の解除を申し出たとき。

(6) 前各号に掲げる場合のほか、乙がこの契約に基づく義務を履行せず、甲が前条の催告をしても契約をした目的を達する見込みがないことが明らかであるとき。

(7) 乙が次のいずれかに該当するとき。

ア 役員等(西宮市契約等に係る事務からの暴力団排除に関する要綱(平成25年7月1日実施。)第2条第5号に規定する役員等をいう。以下この項において同じ。)が暴力団員(暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律(平成3年法律第77号。以下「暴力団対策法」という。)第2条第6号及び西宮市暴力団の排除の推進に関する条例(平成24年条例第67号。以下この号において「条例」という。)第2条第2号に規定する暴力団員をいう。以下同じ。)であるとき。

イ 暴力団(暴力団対策法第2条第2号及び条例第2条第1号に規定する暴力

団をいう。以下同じ。)又は暴力団員がその経営又は運営に実質的に関与しているとき認められるとき。

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提供し、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き認められるとき。

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き認められるとき。

カ 契約の履行に係る業務の一部を第三者に委託する契約(以下「委託契約」という。)を締結するに当たり、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らながら契約したと認められるとき。

キ 乙が、アからオまでのいずれかに該当する者を委託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、甲が乙に対して当該契約の解除を求め、乙がこれに従わなかったとき。

(8) 暴力団又は暴力団員が実質的に関与していると認められる者に賃借料債権を譲渡したとき。

(甲の責めに帰すべき事由による場合の解除の制限)

**第19条** 第17条各号又は前条各号に定める場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、前二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20条** 次の各号のいずれかに該当する場合においては、乙は、契約金額の100分の5に相当する額を違約金として甲の指定する期間内に支払わなければならない。

(1) 第17条又は第18条の規定によりこの契約が解除された場合

(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って乙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) 乙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) 乙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) 乙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項各号に定める場合(前項の規定により第1項第2号に該当する場合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乙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。

4 第1項の場合(第18条第7号又は第8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、第2条の規定により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、甲は、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。

(談合その他不正行為による解除)

**第21条** 甲は、乙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、催告によらず直ちにこの契約を解除することができる。

(1) 乙が、排除措置命令(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条に規定する排除措置命令をいう。)を受け、当該排除措置命令が確定したとき。

(2) 乙が、課徴金の納付命令(独占禁止法第62条第1項に規定する納付命令をいう。)を受け、当該納付命令が確定したとき。

(3) 乙(乙が法人の場合においては、その役員又はその使用人)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(執行猶予の場合を含む。)したとき。

2 前条の規定は、前項の規定による解除の場合に準用する。(協議解除)

**第22条** 甲は、必要があるときは、乙と協議の上、この契約を解除することができる。

2 甲は、前項の規定により契約を解除したことにより乙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。

(乙の催告による解除権)

**第23条** 乙は、甲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。

(乙の催告によらない解除権)

**第24条** 乙は、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15条第1項の規定により、甲が契約内容を変更しようとする場合において、契約金額が当初の3分の2以上減少することとなるとき。

(2) 第15条第1項の規定により、甲がこの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、その中止期間が賃借期間の2分の1以上に達するとき。

(3) 甲が契約に違反し、その違反により契約の履行が不可能となったとき。(乙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条又は前条各号に定める場合が乙の責めに帰すべき事由によるものであるときは、乙は、前二条の規定による契約の解除をすることができない。(乙の損害賠償請求等)

**第26条** 乙は、甲が次の各号のいずれかに該当する場合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甲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23条又は第24条の規定によりこの契約が解除されたとき。

(2) 前号に掲げる場合のほか、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。

(賠償の予定)

**第27条** 乙は、第21条第1項各号のいずれかに該当するときは、甲が契約を解除するか否かを問わず、賠償金として、契約金額の100分の20に相当する額を支払わなければならない。この契約による履行完了後においても同様とする。ただし、次に掲げる場合はこの限りでない。

(1) 第21条第1項第1号又は第2号のうち、排除措置命令又は納付命令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甲が特に認める場合

(2) 第21条第1項第3号のうち、乙が刑法第198条の規定による刑が確定した場合

2 前項の規定は、甲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28条** 甲は、乙に対して金銭債権を有するときは、当該金銭債権と乙が甲に対して有する金銭債権とを相殺することができる。

2 前項の場合において、相殺して、なお不足があるときは、乙は、甲の指定する期間内に当該不足額を支払わなければならない。

3 第1項の場合において、甲は、相殺の充当の順序を指定することができる。(補則)

**第29条** この契約について、甲乙間に紛争を生じたとき、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、西宮市契約規則(昭和39年西宮市規則第26号)によるほか、必要に応じて甲乙協議の上、定めるものとする。

## 暴力団排除に関する特約

(趣旨)

1 賃借人(以下「甲」という。)及び貸借人(以下「乙」という。)は、西宮市暴力団の排除の推進に関する条例(平成24年西宮市条例第67号。以下「条例」という。)第7条及び西宮市契約等に係る事務からの暴力団排除に関する要綱(平成25年7月1日実施。以下「要綱」という。)の規定に基づき、暴力団を利することとならないよう必要な措置を実施することとして、以下の各項のとおり合意する。

(契約からの暴力団の排除)

2 乙は、暴力団(条例第2条第1号に規定する暴力団をいう。以下同じ。)及び暴力団密接関係者(同条第3号に規定する暴力団密接関係者をいう。以下同じ。)(以下これらを「暴力団等」という。)とこの契約の履行に係る業務の一部を第三者に行わせる契約(以下「委託契約」という。)を締結してはならない。

3 乙は、委託契約を締結するときは、この特約に準じた規定を当該委託契約に定めなければならない。

4 乙は、委託契約の受注者が暴力団等であることが判明したときは、甲に報告しなければならない。

5 乙は、この契約の履行に伴い、暴力団等から業務の妨害その他不当な手段による要求(以下「不当介入」という。)を受けたときは、甲に報告するとともに兵庫県西宮警察署長又は兵庫県甲子園警察署長(以下「警察署長」という。)に届けて、捜査上必要な協力を行わなければならない。委託契約の受注者が不当介入を受けたときも同様とする。(役員等に関する情報提供)

6 甲は、乙が暴力団等に該当しないことを確認するため、乙に対して、要綱第2条第5号に規定する役員等についての名簿その他の必要な情報(以下「役員名簿等の情報」という。)の提供を求めることができる。

7 甲は、乙から提供された情報を警察署長へ提供し、意見照会することができる。(警察署長から得た情報の利用)

8 甲は、前項の規定による照会に対する回答及び警察署長からの通報等の情報を、第1項の趣旨に従い暴力団等を利することとならないよう必要な措置を実施するため他の業務で使用し、又は教育委員会等(要綱第2条第10号に規定する教育委員会等をいう。以下同じ。)に提供することができる。(解除に伴う措置)

9 賃貸借契約書の規定による解除に伴い、乙その他関係者に損害が生じたとしても、乙は甲に対してその損害の賠償を請求することはできない。(誓約書の提出等)

10 乙は、この契約の契約金額が200万円を超えるときは、甲に対し、この契約の締結前に、次の事項に関しての誓約書を提出するものとする。

(1) 乙が暴力団等でないこと。

(2) この契約の履行に係る業務の一部を第三者に行わせようとするときは、暴力団等をその受注者とししないこと。

(3) 乙は、賃貸借契約書及び暴力団排除に関する特約に違反したときは、契約の解除、違約金の請求その他の甲が行う一切の措置について異議を述べないこと。

(4) 甲が、乙が暴力団等に該当しないことを確認するために、警察署長へ照会することに同意すること。

(5) 前号の照会に当たり、甲が役員名簿等の情報を求めたときは、乙は、その役員等から役員名簿等の情報が警察署長へ提出されることの承諾を得て、速やかに提出すること。

(6) 甲が、警察署長から得た情報を第1項の趣旨に従い必要な措置を実施するため他の業務で使用し、又は教育委員会等に提供すること、及び西宮市指名停止基準の規定に基づく指名停止に関する情報について、西宮市入札及び契約に係る情報の公表に関する要綱の規定に基づき公表することに同意すること。(乙からの協力要請)

11 乙は、暴力団排除に関する特約の条項に定める事項を履行するに当たって、必要があるときは、甲及び警察署長に協力を求めることができる。