

みよし市賃貸借契約約款

(総則)

- 第1条 発注者及び受注者は、この約款（契約書含む。以下同じ。）に基づき、設計図書（別冊の設計書、図面、仕様書、現場説明書及び現場説明に対する質問回答書をいう。以下同じ。）に従い、日本国の法令を遵守し、この契約（この約款及び設計図書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 受注者は、契約書記載の賃貸借の目的物（以下「物件」という。）を契約書記載の賃貸借期間（以下「賃貸借期間」という。）中、設計図書に従い発注者に賃貸するものとし、発注者は、その契約金額を支払うものとする。
- 3 受注者は、この約款若しくは設計図書に特別の定めがある場合又は発注者と受注者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 受注者は、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。
- 5 この約款に定める指示、催告、請求、通知、報告、協議、申出、承諾、質問、回答及び解除は、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発注者と受注者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発注者と受注者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)

- 第2条 受注者は、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、発注者の承諾を得た場合は、この限りでない。

(物件の納入等)

- 第3条 受注者は、この物件を契約書及び設計図書で指定された場所（以下「設置場所」という。）へ設計図書に定める日時までに受注者の負担で納入し、使用可能な状態に調整したうえ、借入期間の開始日（以下「使用開始日」という。）から発注者の使用に供しなければならない。
- 2 発注者は、受注者から物件の納入を受けた後、使用開始日までに物件に瑕疵のないことを確認しなければならない。この場合において、物件の規格、仕様、性能、機能等に不適合、不完全その他瑕疵があったときは、発注者は受注者に対し物件の修理又は取替を請求することができるものとし、修理又は取替等に要する費用は受注者の負担とする。

(物件の管理及び保全)

- 第4条 発注者は、受注者の指示する温度、湿度、その他良好な環境の保持等、善良なる管理者の注意をもって、当該物件を管理するものとする。
- 2 受注者は、発注者の同意を受けて、当該物件に受注者の所有権の表示をするものとする。
- 3 発注者は、物件を第三者に貸与し、又はいかなる権利の目的に供してはならない。ただし、受注者の承諾を得た場合はこの限りではない。

(物件の保守等)

- 第5条 受注者は、常にこの物件の機能を十分に発揮させるため、必要な保守を設計図書に基づき受注者の負担で行わなければならない。ただし、発注者が設計図書において保守を別途定めた場合はこの限りでない。
- 2 受注者若しくは受注者の使用人等を物件の保守管理のため、発注者の所有する施設に立入させるときは、必ず身分証明書を提示して、発注者若しくは発注者の指示により職務を行う職員の承諾を得なければならない。

(物件の原状変更)

- 第6条 発注者は、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、事前に受注者の承諾を得るものとする。

(物件の移転)

- 第7条 発注者は、物件を契約書記載の設置場所から移転する必要があるときは、事前に受注者の承諾を得るものとし、移転に要する費用は発注者の負担とする。

(契約内容の変更等)

- 第8条 発注者は、必要があると認めるときは、受注者と協議してこの契約の内容を変更し、又はこの契約の履行を一時中止させることができる。この場合において、契約金額又は賃貸借期間を変更する必要があるときは、発注者と受注者とが協議して定める。
- 2 前項の場合において、受注者が損害を受けたときは、発注者はその損害を賠償しなければならない。この場合における賠償額は、発注者と受注者とが協議して定める。

(一般的損害)

- 第9条 賃貸借期間内に生じた損害（次条に規定する損害を除く。）については、受注者がその費用を負担する。ただし、その損害（第25条の規定により付された保険によりてん補された部分を除く。）のうち発注者の責めに帰すべき事由により生じたものについては、発注者が負担する。

(不可抗力による損害)

- 第10条 受注者は天災その他の不可抗力により、物件に重大な損害を受け、これにより物件の賃貸借が不可能となったときは、発注者に対し、遅滞なくその理由を詳細に記した書面を提出し、この契約の解除を請求することができる。
- 2 発注者は、前項の請求を受けたときは、直ちに調査を行い、受注者が明らかに損害を受け、これにより賃貸借が不可能となったことが認められる場合は、受注者のこの契約の解除の請求を承認するものとする。

(契約金額の支払い)

- 第11条 受注者は、契約書に定めるところにより、発注者に契約金額の支払いを請求することができる。

2 発注者は、前項の規定による請求があったときは、適法な請求書を受領した日から30日以内に契約金額を支払わなければならない。

(契約不適合責任)

第12条 発注者は、賃貸借物件の種類又は品質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、受注者に対し、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、受注者は、発注者が請求した方法により履行の追完をしなければならない。

3 第1項の場合において、発注者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、発注者は、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) 受注者が履行の追完を拒絶する意思を明確に表示したとき。

(3) 契約の性質又は発注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、受注者が履行の追完をしないでその時期を経過したとき。

(4) 前3号に掲げる場合のほか、発注者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。

(発注者の任意解除権)

第13条 発注者は、契約が完了するまでの間は、次条又は第15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 発注者は、前項の規定によりこの契約を解除した場合において、受注者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。

(発注者の催告による解除権)

第14条 発注者は、受注者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、賃貸借の履行を着手すべき期日を過ぎても賃貸借が履行されないとき。

(2) 賃貸借を完了することができる見込みがないと認められるとき。

(3) 正当な理由なく、第12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、この契約に違反したとき。

(発注者の催告によらない解除権)

第15条 発注者は、受注者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条の規定に違反して契約金額債権を譲渡したとき。

(2) 賃貸借を履行することができないことが明らかであるとき。

(3) 受注者が賃貸借の履行を拒絶する意思を明確に表示したとき。

(4) 契約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、受注者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、受注者がその債務の履行をせず、発注者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（同法第2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契約金額債権を譲渡したとき。

(8) 第17条又は第18条の規定によらないでこの契約の解除を申し出たとき。

(9) 受注者が次のいずれかに該当するとき。

ア 役員等（受注者が個人である場合にはその者を、受注者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賃貸借等の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。

イ 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。

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 再委託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らず、当該者と契約を締結したと認められるとき。

キ 受注者が、アからオまでのいずれかに該当する者を再委託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、発注者が受注者に対して当該契約の解除を求め、受注者がこれに従わなかったとき。

第15条の2 発注者は、受注者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、この契約を解除することができるものとし、このため受注者に損害が生じても、発注者はその責めを負わないものとする。

(1) 受注者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、又は受注者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、公正取引委員会が受注者に対し、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「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（これらの命令が受注者又は受注者が構成事業者である事業者団体（以下「受注者等」という。）に対して行われたときは、受注者等に対する命令で確定したものをいい、受注者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、受注者等に独占禁止法第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、公正取引委員会が受注者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) 受注者（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。

(5) 受注者（法人にあっては、その役員又は使用人を含む。）の刑法第198条の規定による刑が確定したとき。

2 受注者が共同企業体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員が同項各号のいずれかに該当した場合に適用する。

第15条の3 この契約が地方自治法（昭和22年法律第67号）第234条の3の規定による長期継続契約である場合は、契約を締結する日の属する年度の翌年度以降において、当該契約に係る発注者の歳入歳出予算の金額において減額又は削除があった場合、発注者は契約を変更し、又は解除することができる。

2 前項の場合は、契約を変更または解除しようとするときは、直ちに受注者に通知するものとする。

（発注者の責めに帰すべき事由による場合の解除の制限）

第16条 第14条各号、15条各号、15条の2各号又は前条に定める場合が発注者の責めに帰すべき事由によるものであるときは、発注者は、第14条各号、15条各号、15条の2各号又は前条の規定による契約の解除をすることができない。

（受注者の催告による解除権）

第17条 受注者は、発注者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。

（受注者の催告によらない解除権）

第18条 受注者は、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8条の規定により設計図書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8条の規定による貸借借の中止期間が貸借借期間の10分の5（履行期間の10分の5が6か月を超えるときは、6か月）を超えたとき。ただし、中止がこの契約の一部のみの場合は、その一部を除いた他の部分が完了した後3か月を経過しても、なおその中止が解除されないとき。

（受注者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条又は前条各号に定める場合が受注者の責めに帰すべき事由によるものであるときは、受注者は、第17条又は前条の規定による契約の解除をすることができない。

（解除の効果）

第20条 この契約が解除された場合には、第1条第2項に規定する発注者及び受注者の義務は消滅する。

（解除に伴う措置）

第21条 受注者は、この契約が貸借借の履行期間の完了前に解除された場合において、貸与品等があるときは、当該貸与品等を発注者に返還しなければならない。この場合において、当該貸与品等が受注者の故意又は過失により滅失又はき損したときは、代品を納め、若しくは原状に復して返還し、又は返還に代えてその損害を賠償しなければならない。

2 前項前段に規定する受注者のとるべき措置の期限、方法等については、この契約の解除が第14条、第15条、第15条の2、第15条の3又は次条第4項の規定によるときは発注者が定め、第13条、第17条又は第18条の規定によるときは受注者が発注者の意見を聴いて定めるものとし、第1項後段に規定する受注者のとるべき措置の期限、方法等については、発注者が受注者の意見を聴いて定めるものとする。

3 貸借借の履行期間の完了後にこの契約が解除された場合は、解除に伴い生じる事項の処理については発注者及び受注者が民法の規定に従って協議して決める。

（発注者の損害賠償請求等）

第22条 発注者は、受注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。

(1) 貸借借を履行することができないとき。

(2) この契約の貸借借物件に契約不適合があるとき。

(3) 第14条又は第15条の規定により貸借借の履行期間の完了後にこの契約が解除されたとき。

(4) 前3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うとき又は債務の履行が不能であるとき。

2 次の各号のいずれかに該当するときは、前項の損害賠償に代えて、受注者は、業務委託料の10分の1に相当する額を違約金として発注者の指定する期間内に支払わなければならない。

(1) 第14条又は第15条の規定により貸借借の履行期間の完了前にこの契約が解除されたとき。

(2) 貸借借の履行期間の完了前に、受注者がその債務の履行を拒否し、又は受注者の責めに帰すべき事由によって受注者の債務について履行不能となったとき。

3 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) 受注者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) 受注者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) 受注者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

4 第1項各号又は第2項各号に定める場合（前項の規定により第2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受注者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項及び第2項の規定は適用しない。

5 第1項第1号に該当し、発注者が損害の賠償を請求する場合の請求額は、契約金額から既履行部分契約金額を控除した額につき、遅延日数に応じ、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。以下「支払遅延防止法」という。）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とする。

6 前項の損害金に100円未満の端数があるとき、又は損害金に100円未満であるときは、その端数金額又はその損害金は徴収しないものとする。

第22条の2 受注者は、第15条の2第1項各号のいずれかに該当するときは、発注者がこの契約を解除するか否かにかかわらず、賠償金として、契約金額の10分の2に相当する額を発注者が指定する期限までに支払わなければならない。受注者がこの契約を履行した後も同様とする。

2 受注者は、次の各号のいずれかに該当したときは、前項の規定にかかわらず、契約金額の10分の3に相当する額を支払わなければならない。

(1) 第15条の2第1項第1号に規定する確定した納付命令について、独占禁止法第7条の3の規定の適用があるとき。

(2) 第15条の2第1項第4号に規定する刑に係る確定判決において、受注者が違反行為の首謀者であることが明らかになったとき。

(3) 受注者が発注者に対し、談合その他の不正行為を行っていない旨の誓約書を提出しているとき。

3 前2項の規定にかかわらず、発注者は、発注者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、受注者に対しその超過分につき賠償を請求することができる。

4 前各項の場合において、受注者が共同企業体であるときは、代表者又は構成員は、賠償金を連帯して発注者に支払わなければならない。受注者が既に共同企業体を解散しているときは、代表者であった者又は構成員であった者についても、同様とする。

第22条の3 第15条の3第1項の規定により長期継続契約を変更し、又は解除された場合において、受注者に損害が発生したときは、受注者は、発注者に対して損害賠償を請求することができる。この場合における賠償額は、発注者及び受注者が協議して定めるものとする。ただし、賠償額は、契約金額総額から既履行部分契約金額を控除した額の範囲内により定める。

(受注者の損害賠償請求等)

第23条 受注者は、発注者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発注者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17条又は第18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。

2 第11条第2項の規定による契約金額の支払いが遅れた場合においては、受注者は、未受領金額につき、遅延日数に応じ、支払遅延防止法第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の遅延利息の支払いを発注者に請求することができる。

(物件の返還)

第24条 発注者は、この契約が終了したときは、この物件を原状に復して返還するものとし、受注者はただちにこれに応じなければならない。ただし、設計図書において別の定めがあるときはこの限りではない。

2 受注者は、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受注者の負担とする。

(保険)

第25条 受注者は、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すみやかに発注者に提示しなければならない。

(妨害等に対する報告義務等)

第26条 受注者は、この契約の履行に当たって、妨害（不法な行為等で、業務履行の障害となるものをいう。）又は不当要求（金銭の給付等一定の行為を請求する権利若しくは正当な利益がないにもかかわらずこれを要求し、又はその要求の方法、態様若しくは程度が社会的に正当なものと認められないものをいう。）（以下「妨害等」という。）を受けた場合は、速やかに発注者に報告するとともに警察へ被害届を提出しなければならない。

2 受注者が妨害等を受けたにもかかわらず、前項の報告又は被害届の提出を怠ったと認められる場合は、みよし市の調達契約からの排除措置を講じることがある。

(補則)

第27条 この約款に定めのない事項については、みよし市契約規則の定めるところによるほか、必要に応じて発注者と受注者とが協議して定めるものとする。