05 賃貸借

総則）

第 1 条　賃借人及び賃貸人は、契約書及びこの条項（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　賃貸人は、仕様書等に記載する契約の目的物（以下「物件」という。）を契約書に記載の借入期間、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、契約締結日から借入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。

5　この契約書に定める催告、請求、通知、申出、届出、報告、協議、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に用いる通貨は、日本円とする。

8　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、この契約書又は仕様書等に特別の定めがある場合を除き、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。

9　この契約は、日本国の法令に準拠するものとする。

10　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。

（権利の譲渡等）

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承諾を得たときは、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（保険その他により塡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、借入期間の開始日（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、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 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出ることができない。

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の変質、変形、消耗又は毀損した物件に係る損失は、全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 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ある。

（遅延違約金）

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、賃貸人から遅延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（単価契約にあっては推定総金額（契約書に記載する、契約単価に予定数量を乗じて得た積に消費税等相当額を加算した額）をいう。以下同じ。）に国の債権の管理等に関する法律施行令（昭和31年政令第337号）第29条第1項本文に規定する財務大臣が一般金融市場における金利を勘案して定める率の割合（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。）を乗じて計算した額（100円未満の端数があるとき、又は100円未満であるときは、その端数額又はその全額を切り捨てる。）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、検査に要した日数は算入しない。

（賃借料の支払）

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。）の翌月以降、毎月1回別紙内訳書記載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月に満たなくなったとき（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、借入期間が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、契約書記載の賃借料を借入期間終了後、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、借入期間を短縮又は延長したときの賃借料は、当該借入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　賃借人は、前項の期限内に賃借料を支払わないときは、賃貸人に対し、支払期限の翌日から支払をした日までの日数に応じて、未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項の規定により、財務大臣が銀行の一般貸付利率を勘案して決定する率の割合（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 日当たりの割合とする。）を乗じて計算した金額（100 円未満の端数があるとき、又は 100 円未満であるときは、その端数額又はその全額を切り捨てる。）を遅延利息として支払うものとする。

（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　物件に係る公租公課は、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 13 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 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来たさないよう、物件と同等以上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。

05 賃貸借

（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、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。この場合においては、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 16 条　賃貸人は、使用開始日以降、この物件が規格、性能、機能等に不適合、不完全その他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 条第 1 項の規定により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。

（契約内容の変更等）

第 20 条　賃借人は必要があると認めるときは、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。

（契約保証金）

第 21 条　賃貸人は、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、賃借人がその必要がないと認めたときは、この限りでない。

（１）　契約保証金の納付

（２）　契約保証金に代わり担保となる有価証券の提供

（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賃借人が

確実と認める金融機関若しくは保証事業会社等の保証

（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 前項の保証に係る契約保証金の額、保証金額又は保険金額（以下「保証の額」という。）は、契約金額の 10 分の 1 以上としなければならない。

3 第 1 項の規定により、賃貸人が同項第 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に代わる担保の提供が行われたものとし、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。

4 賃貸人は、第 1 項第 3 号に掲げる保証を付したときはその保証書を、第 1 項第 4 号による保証を付したときはその保険証券を、契約の締結と同時に賃借人に寄託しなければならない。

5 前条の規定により契約内容を変更する場合において、契約金額が増加するときは、その増加の割合に応じて保証の額を変更するものとする。

6 前項の規定により保証の額を変更したときは、賃貸人は、保証の額を増額しなければならない。ただし、次の各号のいずれかに該当するときは、賃貸人は、さらに増額することを要しない。

（１） 保証の額が、変更後の契約金額の 100 分の 10 以上あるとき。

（２） 検査に合格した履行部分がある場合において、保証の額が、変更後の契約金額から検査に合格した履行部分に対する契約金額相当額を控除した額の 100 分の 10 以上あるとき。

7 第 1 項により賃貸人が契約保証金を納付した場合において、賃借人は、賃貸人が契約の履行を全て完了し、第 9 条の規定により契約代金を請求したとき、又は第 23 条若しくは第 24 条の規定により契約が解除されたときは、賃貸人の請求に基づき、請求を受けた日から起算して 30 日以内に契約保証金を返還する。

8 契約保証金に対しては、その受入期間につき利息を付さない。

（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場合は、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物件の納入を完了しないとき、又は使用開始日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 6 条の引換え又は手直し若しくは第 16 条の修補、代替物の引渡し、不足分の引渡しによる履行の追完がなされないとき。

（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物件が滅失又は毀損し、使用不可能となったとき。

（６） 前各号に掲げる場合のほか、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）

05 賃貸借

第22条の2　賃借人は、賃貸人が次の各号のいずれかに該当する場合は、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）　賃貸人が東京二十三区清掃一部事務組合契約における暴力団等排除措置要綱（平成23年9月8日付け23清総契第245号。以下「排除要綱」という。）別表各号のいずれかに該当するとき。

（８）　第24条の規定によらないで、賃貸人がこの契約の解除を申し出たとき。

（９）　賃貸人が地方自治法施行令（昭和22年政令第16号）第167条の4第1項各号の規定に該当すると判明したとき。

（10）　公正取引委員会が賃貸人に対し、この契約に関して、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）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（以下「排除措置命令」という。）又は同法第7条の2（同法第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。）が確定したとき、又は排除措置命令又は納付命令において、この契約に関して、同法第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。

（11）　この契約に関して、賃貸人（賃貸人が法人の場合については、その役員又はその使用人）の刑法（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。

（契約が解除された場合等の違約金）

第22条の3　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100分の10に相当する額を違約金として賃借人に支払うものとする。

（１）　前2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。

（協議解除）

第 23 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。

（賃貸人の解除権）

第 24 条　賃貸人は、次の各号のいずれかに該当する場合は、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、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、その中止期間が相当の期間に及ぶとき。

（2） 第 20 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、当初の契約金額の 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物件が滅失又は毀損し、使用不可能となったとき。

（契約解除に伴う措置）

第 25 条　第 22 条、第 22 条の 2、第 23 条又は第 24 条の規定によりこの契約が解除された、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 15 条の規定を準用する。

3　前 2 条の規定により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。

（賠償の予定）

第 26 条　賃貸人は、第 22 条の 2 第 10 号又は第 11 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、契約金額の 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、第 22 条の 2 第 11 号のうち、賃貸人の刑法第 198 条の規定による刑が確定した場合は、この限りでない。

2　前項の規定は、賃借人に生じた実際の損害額が前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 27 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賃借料の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。

（下請負禁止等）

第 28 条　賃貸人は、排除要綱第 3 条に規定する排除措置を受けた者又は賃借人の競争入札参加資格を有する者以外の者で賃借人の契約から排除するよう警視庁から要請があった者（以下「排除要請者」という。）に、下請負（二次以降の下請負を含む。以下同じ。）をさせ、又は再委託をしてはならない。

2　この契約の下請負人又は再委託した者が契約履行期間中に入札参加除外措置を受けた場合は、賃借人は賃貸人に対して、当該下請負人又は再委託した者との契約の解除を求めることができる。

3　賃貸人が下請負人とし、又は再委託していた者が排除要請者であった場合は、賃借人は賃貸人に対して、当該下請負人又は再委託した者との契約の解除を求めることができる。

（不当介入に関する通報報告）

第 29 条　賃貸人は、契約の履行に当たって、暴力団、暴力団員等又はこれらに限らず賃借人が締結する契約に関し契約の相手方に対し、事実関係及び社会通念等に照らして合理的理由が認められない不当若しくは違法な要求若しくは契約の適正な履行を妨げる行為（以下「不当介入」という。）を行う団体若しくは個人（以下これらを「暴力団等」という。）から不当介入を受けた場合（下請負人が暴力団等から不当介入を受けた場合を含む。以下同じ。）は、遅滞なく賃借人への報告及び警視庁管轄警察署（以下「管轄警察署」という。）への通報（以下これらを「通報報告」という。）並びに捜査上必要な協力をしなければならない。

2　前項の場合において、通報報告に当たっては、別に定める「不当介入通報・報告書」にて賃借人及び管轄警察署にそれぞれ提出するものとする。ただし、緊急を要し、書面による通報報告ができないときは、その理由を告げて口頭により通報報告を行うことができる。この場合において、後日、遅滞なく不当介入通報・報告書を賃借人及び管轄警察署に提出しなければならない。

3　賃貸人は、下請負人又は再委託した者が暴力団等から不当介入を受けた場合は、遅滞なく賃貸人に対して報告するよう当該下請負人又は再委託した者に指導しなければならない。

4　賃借人は、賃貸人が暴力団等から不当介入を受けたにもかかわらず、正当な理由がなく賃借人への報告又は管轄警察署への通報を怠ったと認められるときは、東京二十三区清掃一部事務組合競争入札参加有資格者指名停止等措置要綱（平成 13 年 6 月 26 日付け 13 清総契第 98 号副管理者決定）別表の「6 その他不正な行為」に該当するものとして、指名停止措置を講ずることができる。

（情報通信の技術を利用する方法）

第 30 条　この契約書において書面により行われなければならないこととされている催告、請求、通知、申出、届出、報告、協議、承諾及び解除は、法令に違反しない限りにおいて、電子情報処理組織を使用する方法その他の情報通信の技術を利用する方法を用いて行うことができる。ただし、当該方法は書面の交付に準ずるものでなければならない。

（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、賃借人と賃貸人とが協議の上定めるものとする。