

賃貸借契約書契約条項

(総則)

第1条 賃借人及び賃貸人は、契約書記載の賃貸借契約に関し、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、図面等(以下「仕様書等」という。)に従い、これを履行しなければならない。

2 賃貸人は、賃貸借物件(以下「物件」という。)を賃借人に賃貸し、賃借人は善良なる管理者の注意をもって物件を賃借し、その対価として賃借料を支払うものとする。

3 賃貸人は、賃借人の必要に応じ、物件の使用方法等について説明を行うものとする。

(実施基準)

第2条 賃貸人は、本契約に関し仕様書等及び契約条項に明示されていない事項であっても、その性質上当然必要なものは、賃借人と賃貸人とは協議の上、賃貸人の負担で実施するものとする。

(搬入、引渡し及び検査)

第3条 賃貸人は賃貸借期間開始日から物件が使用できるように引渡しを完了しなければならない。

2 物件の搬入、据付け、調整その他引渡しにあたって必要な事項は、賃貸人の負担により行うものとする。

3 賃貸人は、物件の搬入後、必要に応じ速やかに調整等を行い使用可能な状態にした後、賃借人の指定する職員の検査を受けるものとする。

4 引渡しは、前項の検査に合格したときをもって完了する。

(引渡期限の延長及び遅延違約金)

第4条 賃貸人は、引渡期限内に物件を引き渡すことができない理由が生じたときは、速やかにその理由、遅延日数等を詳記して賃借人に引渡期限延長の願い出をしなければならない。

2 賃借人は、前項の願い出を相当と認めるときは、これを承認することができる。ただし、その理由が賃貸人の責めに帰すべき事由のときは、賃借人は、損害金の支払いを賃貸人に請求することができる。

3 賃貸人は、前項の規定により賃借人から損害金の支払いを請求されたときは、遅延日数に応じ、契約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条の規定により指定された率(以下「法定率」という。)を乗じて計算した金額を遅延違約金として賃借人に納付しなければならない。

4 前項に規定する遅延違約金の徴収日数の計算には、前条の検査に要した日数を算入しない。

5 賃借料を月によって定めた場合で、引渡しの遅延に伴い賃貸借期間に1月未満の端数が生じたときは、当該月の賃借料を残余の日数による日割計算により支払うものとする。

(賃借料の支払い)

第5条 契約代金は、賃貸借期間終了後又は各支払単位の当該期間経過後ごとに支払うものとし、賃借人の履行確認後、賃貸人の正当な請求書の提出があった日から30日以内に、小切手で支払うものとする。ただし、賃貸人の申出により現金、口座振替その他の方法により支払うことができる。

2 賃借人は、前項に規定する支払期間内に支払いをしないときは、賃貸人に対して、遅延日数に応じ、未支払金額に法定率を乗じて計算した金額を遅延利息として支払うものとする。ただし、賃貸人の事情により代金を受領しないときは、この限りではない。

(所有権の表示)

第6条 賃貸人は、物件に所有権の表示をつけるものとし、賃借人はその表示を除去、いんべい又はき損できないものとする。

(損害賠償)

第7条 賃借人は、天災その他の不可抗力又は賃貸人の責めに帰すべき事由により物件が滅失又は損傷したときは、賠償の責めを負わないものとする。ただし、賃借人の故意又は過失によるときは、この限りではない。

2 前項ただし書に規定する場合の損害賠償の額は、賃借人と賃貸人とは両当事者が協議して定めるものとする。この場合において、賃貸人の付保する動産総合保険で補填される額は、この損害額から控除するものとする。

(物件の原状変更)

第8条 賃借人は、次に掲げる行為をするときには、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場合

(2) 物件の借入場所を変更する場合

(契約内容の変更)

第9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必要がある場合は、賃借人と賃貸人とは協議の上で定めるものとする。

(協議解除)

第10条 賃借人は、必要があるときは、賃貸人と協議の上、この契約の全部又は一部を解除することができる。

(賃借人の催告による解除権)

第11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この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) 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。

(3) 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。

(4) 賃貸人の責めに帰すべき理由により、この物件が滅失又は毀損し、使用不可能となったとき。

(5) 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)

第11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ときは、直ちにこの契約を解除することができる。

(1) 第18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、賃借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。)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。)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り生じる権利又は義務を譲渡したとき。

(8) 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項の規定に該当すると判明したとき。

(9) 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。

(10) 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11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10分の1に相当する額を違約金として賃借人に納付しなければならない。ただし、正当な理由により契約解除の申出があったときは、賃借人はこれを免除することができる。

(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。

賃貸借契約書契約条項

- (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。
- 4 保険会社との履行保証保険契約に係る保険証券の提出により、契約保証金を免除された場合において、保険会社から賃借人に補てんされた金額が契約金額の10分の1に満たないときは、賃貸人は、不足額を納付するものとする。
- 5 本条の契約解除は、第4条の遅延違約金の徴収を妨げないものとする。
(賠償の予定)
- 第12条 賃貸人は、第11条の2第9号又は第10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11条の2第10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13条 賃借人は、賃貸人から取得することができる金銭があるときは、賃貸人に支払う代金と相殺し、なお不足があるときは、これを追徴するものとする。
(天災等による解除)
- 第14条 天災その他の不可抗力により、物件が使用不可能となり、かつ、回復が不能となった場合は、賃借人は、直ちにその旨を賃貸人に通知し、この契約を解除することができる。
(物件の引取り)
- 第15条 賃貸人は、賃貸借期間終了後、速やかに物件を引き取り、原状復帰しなければならない。
- 2 前項の引取り及び原状復帰に要する費用は、賃貸人の負担とする。
(立入り及び秘密保持)
- 第16条 賃貸人又は賃貸人の代理人は、賃借人の承諾により物件の納入、管理及び引取り等のため、物件の使用場所に立ち入ることができる。
- 2 賃貸人は、業務の履行に当たり、知り得た秘密を第三者に漏らしてはならない。
- 3 前項に定めた事項については、本契約の終了又は解除後も継続するものとする。
(個人情報の保護)
- 第17条 賃貸人は、個人情報の保護に係る次の事項を遵守しなければならない。
- (1) 個人の秘密を守ること。
 - (2) 指示目的以外の使用及び第三者への提供をしないこと。
 - (3) 事故が発生したときは、直ちに報告し、指示を受けること。
 - (4) 原稿等の複写及び複製をしないこと。
 - (5) 賃貸借契約に付随する業務を再委託する場合には、再委託先に対して、第1号から第4号までに規定する個人情報の保護に係る事項を遵守させること。
- (権利義務の譲渡等)
- 第18条 賃貸人は、この契約から生じる権利義務を第三者に譲渡し、又は担保に供することができない。ただし、あらかじめ書面により賃借人の承認を得たときは、この限りではない。
(疑義の決定)
- 第19条 この契約条項及び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条項及び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、解決するものとする。
(その他)
- 第20条 この契約の履行に要する費用その他この契約に関する費用はすべて賃貸人の負担とする。

暴力団等排除に関する特約条項
(暴力団等排除に係る契約解除)

- 第21条 賃借人は、賃貸人が渋谷区契約関係暴力団等排除措置要綱(平成25年11月25日区長決裁。以下「要綱」という。)第4条第1項に基づく入札参加除外措置(以下「入札参加除外措置」という。)を受けた場合は、この契約を解除することができる。
- 2 前項の規定により契約を解除したときは、契約保証金は賃借人に帰属する。
- 3 契約保証金の納付がなく、又はその金額が契約金額の10分の1に充たないときは、賃貸人は、契約金額の10分の1相当額又は不足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、検査に合格した履行部分があるときは、これに相応する契約金額相当額を違約金の算定に当たり契約金額から控除する。
- 4 第1項の規定により契約を解除された場合において、賃貸人に損害が生じても、賃借人は一切賠償の責を負わない。
- 5 賃貸人は、この契約の履行に当たり入札参加除外措置を受けている者に、この契約の下請負(二次以降の下請負を含む。以下同じ)をさせ、又は委託を行ってはならない。また、賃貸人がこの契約の下請負又は受託をさせた者(以下「下請負人等」という。)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、下請負人等との契約の解除を求めることができる。この場合において、賃貸人に損害が生じても、賃借人は一切賠償の責を負わない。
- 6 賃借人は、前項の規定により下請負人等との契約の解除を求めたにもかかわらず、正当な理由なくこれを拒否したと認められるときは、賃貸人に対し指名停止措置を行うことができる。
- 7 前各項に定めるもののほか契約解除に伴う措置等については、契約条項の関係規定を準用するものとする。
(不当介入に関する通報報告)
- 第22条 賃貸人は、この契約の履行に当たり、要綱第2条第4号に規定する暴力団等(以下「暴力団等」という。)から履行妨害や、不当要求等の不当介入(以下「不当介入」という。)を受けたときは、速やかに賃借人に報告するとともに、警察へ届出を行わなければならない。
- 2 賃貸人は、下請負人等が暴力団等から不当介入を受けたときは、当該下請負人等に対し、速やかに賃借人に報告するとともに警察への届出を行うよう、指導しなければならない。
- 3 賃貸人は前2項の規定による報告及び届出について、賃借人が行う調査及び警察が行う捜査に協力しなければならない。
- 4 賃借人は、賃貸人が正当な理由なく賃借人への報告又は警察への届出を怠ったと認められるときは、賃貸人に対し指名停止措置を講ずることができる。

(男女平等及び多様性を尊重する社会の推進に関する特約)

- 第23条 賃貸人は、この契約の履行に当たり、渋谷区男女平等及び多様性を尊重する社会を推進する条例(平成27年条例第12号)第7条を踏まえ、男女の別による、又は性的少数者であること(性自認、性的指向、性表現など)に起因する差別を行わないこと。

(情報通信の技術を利用する方法)

- 第24条 この契約書において書面によりおこな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、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。