

## 加須市賃貸借標準契約約款

(平成22年3月23日市長職務執行者決裁)

(賃貸借物件)

第1条 賃貸人は契約書の1に掲げる物件(以下「物件」という。)をこの契約約款及び別添仕様書、設計書、図面等に定める条件に従い、賃貸し、賃借人はこれを賃借する。

(契約期間)

第2条 契約期間は契約書記載の賃貸借期間のとおりとするが、この契約は、加須市長期継続契約を締結することができる契約を定める条例(平成22年条例第57号)第2条の規定に基づく長期継続契約であるため、契約年度の翌年度以降に当該契約に関する予算の減額又は削除があった場合は、当該契約を変更又は解除することがある。

2 賃借人は、前項の規定による変更又は解除については、決定後速やかに賃貸人に通知しなければならない。

(支払条件)

第3条 賃貸人は毎月1日以後に前月分の賃貸借料及び消費税等額を賃借人に請求するものとし、賃借人はその請求を受理した日から30日以内に支払うものとする。なお、支払い方法については、別表のとおりとする。

2 消費税等額は、この契約成立日の税率により計算したものであり、消費税等額が変更された場合には、賃借人は賃貸人の請求により、その適用日から相当分を加減して、賃貸人に支払うものとする。

(物件の所有権の表示)

第4条 賃貸人は、物件に賃貸人の所有に属する旨の表示をできるものとする。

(物件の引渡し)

第5条 賃貸人は、賃借人の指定する期日までに、物件の納入及び据付けを行い、引渡すものとする。

(契約不適合責任)

第6条 賃借人は、引渡しを受けた物件が規格、仕様、性能、機能等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、賃貸人に対し、物件の修理又は取り替えによる履行の追完を請求することができる。ただし、その履行の追完に過分の費用を要するときは、賃借人は履行の追完を請求することができない。

2 第1項において、賃借人が相当の期間を定めて履行の追完の請求をし、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、賃貸人が履行の完結をしないでその時期を経過したとき。
- (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請求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。

— 条文（保守有） —

(賃借人の善管義務)

第7条 物件の管理並びに保全は、次に掲げるものとする。

- (1) 賃借人は物件を本来の用法に従い、善良な管理者の注意をもって使用又は維持管理し、物件の設置場所についても、良好な環境を保持するものとする。

(2) 賃貸人は、賃借人の故意又は重大な過失により物件が損傷した場合、賃借人に対して損害の賠償を請求することができるものとする。

(3) この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8条 賃貸人は、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号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。

— 条文（保守無） —

(賃借人の善管義務)

第7条 物件の管理並びに保全は、次に掲げるものとする。

(1) 賃借人は物件を本来の用法に従い、善良な管理者の注意をもって使用又は維持管理し、物件の設置場所についても、良好な環境を保持するものとする。

(2) 賃貸人は、賃借人の故意又は重大な過失により物件が損傷した場合、賃借人に対して損害の賠償を請求することができるものとする。

(3) 賃借人は物件の引渡しを受けた後は、物件の製造者等の第三者に物件の保守を依頼できるものとする。

第8条 削除

(物件の構成変更又は改造)

第9条 物件の構成変更又は改造については、賃借人はあらかじめ書面にて賃貸人の承諾を得て行うものとする。この費用は、賃借人の負担で行うものとする。

2 賃貸人は前項について物件の機能に支障を与えると認めるときには、賃借人の申し出を拒否することができる。

3 この条の規定の行為によって契約内容が変更になる場合には、別に変更契約を締結するものとする。

(物件の移転)

第10条 賃借人は、物件を設置場所から移転する必要があるときは、あらかじめ文書によって賃貸人に通知し、賃借人の負担により行なうものとする。

(物件の滅失等)

第11条 物件について、滅失・天変地異等の事故が発生し、賃貸人の所有権が回復する見込みがない場合、または物件が損傷して修理不能の場合、賃借人は書面にて賃貸人に確認を求め、この契約を終了することができる。なお、この場合の損害等については、賃借人と賃貸人とは協議して定めるものとする。

(保険)

第12条 賃貸人は、物件に対して契約期間中継続して、賃貸人の負担により動産総合保険を付するものとする。

2 前項に定める保険は、次の各号のいずれかに該当する損害を担保するものとする。

(1) 火災・落雷・爆発・破裂による損害

(2) 落下・衝突・接触等による破損・曲損

(3) 台風・暴風雨・豪雨・洪水・土砂崩れ等の水災による損害

(4) 盗難による損害

(5) 暴風・竜巻等の風災による損害

(権利義務の譲渡禁止)

第13条 貸貸人は、賃借人の承諾を得ないで、この契約により生じる権利又は義務を第三者に譲渡又は継承してはならない。

(賃借人の任意解除権)

第14条 賃借人は、業務が完了するまでの間は、次条又は第16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 賃借人は、前項の規定によりこの契約を解除したことにより貸貸人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。

(賃借人の催告による解除権)

第15条 賃借人は、貸貸人が、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) 契約の締結又は履行について不正の行為があったとき。

(2) 正当な理由なく、貸貸借開始日を過ぎても業務に着手しないとき。

(3) 貸貸借開始日までに物件の引渡しが終わらないとき又は貸貸借開始日経過後相当の期間内に契約履行の見込みがないと認められるとき。

(4) 正当な理由なく、第6条第1項の履行の追完がなされないとき。

(5) 前各号のほか、貸貸人がこの契約事項に違反し、その違反によって契約の目的を達することができないとき。

(賃借人の催告によらない解除権)

第16条 賃借人は、貸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) 賃借物件が納入できないことが明らかであるとき。

(2) 貸貸人が賃借物件の納入を拒絶する意思を明確に表示したと

き。

(3) 貸貸人の債務の一部の履行が不能である場合又は貸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。

(4) 契約の成果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、貸貸人が履行をしないでその時期を経過したとき。

(5) 前各号に掲げる場合のほか、貸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。

(6) 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賃借料債権を譲渡したとき。

(7) 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。

(8) 貸貸人が次のいずれかに該当するとき。

ア 役員等（貸貸人が個人である場合にはその者を、貸貸人が法人である場合にはその役員又はその支店若しくは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 賃貸人が当該契約の履行にあたり、第三者と契約を締結する際、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と当該契約の履行に係る契約をしていた場合(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17条 第15条各号又は前条各号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。

(賃貸人の解除権)

第18条 賃貸人は、賃借人がこの契約に違反し、その違反によってこの契約の履行が不可能となったときは、この契約を解除することができる。

2 賃貸人は、前項の規定により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19条 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、賃借人は、前条の規定による契約の解除をすることができない。

(解除に伴う措置)

第20条 第18条の規定によりこの契約が解除された場合における

既納部分の取り扱いについては、賃借人と賃貸人とは協議して定めるものとする。

(賃借人の損害賠償請求等)

第 2 1 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、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) 賃貸借開始日までに賃借物件の引渡しが出来ないとき。
- (2) 賃借物件に契約不適合があるとき。
- (3) 第 15 条又は第 16 条の規定により賃借物件の引渡し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、賃貸人は、賃貸借料の総額の 10 分の 1 に相当する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。

- (1) 第 15 条又は第 16 条の規定により賃借物件の引渡し前にこの契約が解除された場合
- (2) 賃借物件の引渡し前に、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

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) 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

- 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貸貸人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。

（貸貸人の損害賠償請求等）

第 2 2 条 貸貸人は、賃借人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賃借人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 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 3 条の規定による貸貸借料の支払が遅れた場合において、貸貸人は、遅延日数に応じ、未受領金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で計算した額の遅延利息の支払を賃借人に請求することができる。ただし、遅延利息の総額が 100 円に満たないときは、賃借人は、これを支払うことを要しないものとし、その額に 100 円に満たない端数があるときは、その端数を切り捨てるものとする。

（契約不適合責任期間等）

第 2 3 条 賃借人は、貸貸物件に関し、第 5 条の規定による引渡しを受けた日から 1 年以内でなければ、契約不適合を理由とした履行の追完の請求、損害賠償の請求、代金の減額の請求又は契約の解除（以

下この条において「請求等」という。)をすることができない。

- 2 前項の請求等は、具体的な契約不適合の内容、請求する損害額の算定の根拠等当該請求等の根拠を示して、賃貸人の契約不適合責任を問う意思を明確に告げることで行う。
- 3 賃借人が第1項に規定する契約不適合に係る請求等が可能な期間（以下この項及び第6項において「契約不適合責任期間」という。）の内に契約不適合を知り、その旨を賃貸人に通知した場合において、賃借人が通知から1年が経過する日までに前項に規定する方法による請求等をしたときは、契約不適合責任期間の内に請求等をしたものとみなす。
- 4 賃借人は、第1項の請求等を行ったときは、当該請求等の根拠となる契約不適合に関し、民法の消滅時効の範囲で、当該請求等以外に必要と認められる請求等を行うことができる。
- 5 前各項の規定は、契約不適合が賃貸人の故意又は重過失により生じたものであるときには適用せず、契約不適合に関する賃貸人の責任については、民法の定めるところによる。
- 6 民法第637条第1項の規定は、契約不適合責任期間については適用しない。
- 7 賃借人は、当該物件の引渡しの際に契約不適合があることを知ったときは、第1項の規定にかかわらず、その旨を直ちに賃貸人に通知しなければ、当該契約不適合に関する請求等を行うことはできない。ただし、賃貸人がその契約不適合があることを知っていたときは、この限りでない。
- 8 引き渡された当該物件の契約不適合が仕様書の記載内容、賃借人の指示又は貸与品等の性状により生じたものであるときは、賃借人は当該契約不適合を理由として、請求等を行うことができない。ただし、賃貸人がその記載内容、指示又は貸与品等が不适当であることを知りながらこれを通知しなかったときは、この限りでない。

(物件の返還)

第24条 契約期間の満了によりこの契約が終了したときは、賃借人は、物件の通常の損耗及び第9条により賃貸人が認めた場合を除き、賃借人の負担において、直ちに物件を原状に回復し、速やかに返還しなければならない。

2 返還に係る運送運搬費用については、賃貸人の負担とする。ただし、この契約終了後に物件を再度賃貸借するために物件の返還が行われなるときは、この限りでない。

(物件の調査)

第25条 賃貸人は、契約期間中、賃借人の承諾を得て、物件設置場所に立ち入って、物件の現状、運転及び保管状況を調査することができる。

(守秘義務)

第26条 賃貸人は、本件業務について守秘義務を負うものとし、本件業務の履行過程において知り得た賃借人の情報その他本件業務の履行に係る一切の情報を外部に漏らしてはならない。

2 前項の規定は、契約期間の満了後又は契約解除後においても同様とする。

3 賃貸人は、第1項に規定する情報が外部に漏えいしたことが判明した場合は、速やかに賃借人に事情を説明すると同時に、賃借人の被った損害について、相応の賠償を行うこととする。

(個人情報保護)

第27条 賃貸人は、この契約により知り得た秘密を他人に漏らしてはならない。また、賃貸人は、この契約に伴い、個人情報を取り扱うときは、「加須市個人情報取扱特記事項」を遵守しなければならない。

2 前項の規定は、契約期間の満了後又は契約解除後においても同様とする。

(合意管轄)

第28条 賃借人と賃貸人との間で訴訟の必要が生じた場合、賃借人の所在地を管轄する裁判所を合意管轄裁判所とする。

(疑義の解決)

第29条 この契約に定めのない事項及びこの契約の履行に関し疑義が生じたときは、その都度賃借人と賃貸人とが協議して定めるものとする。

附 則

この約款は、平成22年3月23日から施行する。

附 則

(施行期日)

1 この約款は、平成23年12月1日から施行する。

(経過措置)

2 この約款の施行の日の前日までに、入札公告及び指名通知を行ったものについては、なお従前の例による。

附 則

(施行期日)

1 この約款は、平成29年1月10日から施行する。

(経過措置)

2 この約款の施行の日の前日までに、入札公告及び指名通知を行ったものについては、なお従前の例による。

附 則

(施行期日)

1 この約款は、平成29年12月4日から施行する。

(経過措置)

2 この約款の施行の日の前日までに、入札公告及び指名通知を行ったものについては、なお従前の例による。

附 則

(施行期日)

1 この約款は、令和2年4月1日から施行する。

(経過措置)

2 この約款の施行の日の前日までに、入札公告及び指名通知を行ったものについては、なお従前の例による。

附 則

(施行期日)

1 この約款は、令和5年4月1日から施行する。

(経過措置)

2 この約款の施行の日の前日までに、入札公告及び指名通知を行ったものについては、なお従前の例による。