

(契約番号 第 一 一 号)

## 賃 貸 借 契 約 書

1 契 約 件 名

2 契 約 金 額 ¥一  
(うち消費税及び地方消費税の額¥一)

3 借 上 期 間

4 借 入 場 所

5 契 約 保 証 金

年 月 日

賃借人 東京都千代田区飯田橋三丁目5番1号  
特別区人事・厚生事務組合  
管理者

賃貸人

特別区人事・厚生事務組合を賃借人とし、\_\_\_\_を賃貸人とし、賃借人と賃貸人との間において次の条項により、賃貸借契約を締結する。

(総則)

- 第1条 賃借人及び賃貸人は、標記の契約書及びこの約款（以下「契約書」という。）に基づき、別紙仕様書及び図面等（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、仕様書等記載の物件（以下「この物件」という。）を契約書記載の借入期間、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請求、報告、申出、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することができない。ただし、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（保険その他によりてん補された部分を除く。）のうち、賃借人の責に帰すべき事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、この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、この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、この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その日から起算して10日以内に賃借人の職員をして検査を行わせるものとする。
- 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立てることができない。
- 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、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、使用開始日までにこの物件を納入することができないときは、その理由を明示して、使用開始日前に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。

2 前項の規定による申出があった場合において、その理由が賃貸人の責に帰することができないものであるときは、賃借人は、使用開始日の延期を認めることがある。

(遅延違約金)

第8条 賃貸人の責に帰すべき事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、使用開始日後相当の期間内にこの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項の規定に基づき財務大臣が決定した割合（年当たりの割合は、閏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 賃借人は本契約に基づく賃借料を各月の履行確認後、毎月1回賃借料（月額）を賃貸人の書面による請求に基づき賃貸人に支払うものとする。

2 前項の賃借料は、月の初日から末日までを1月分（月額）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、又は第7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（賃借人の責に帰すべき事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 賃借人は、第1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項に定める賃借料を賃貸人に支払うものとする。

4 賃借人は、前項の期間内に賃借料を支払わないときは、賃貸人に対して支払期限の翌日から支払をした日までの日数に応じて、支払金額に政府契約の支払遅延防止等に関する法律第8条第1項の規定により財務大臣が決定する率（年当たりの割合は、閏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を遅延利息として支払うものとする。

(保険)

第10条 賃貸人は、物件につき賃貸人の費用で動産総合保険を締結するものとする。

(転貸の禁止)

第11条 賃借人は、この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12条 この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13条 賃借人は、この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。

2 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。

(物件の返還等)

第14条 賃借人は、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、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、この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、速やかにこの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、相当期間内にこの物件を撤去せず、又は借入場所の原状回復を行わないときは、賃貸人に代わってこの物件を処分し、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15条 賃貸人は、この物件の規格、性能、機能等に不適合、不完全その他の契約の内容に適合しないことがあった場合には、賃借人の過失の有無にかかわらず、別に定める場合を除き、借入期間中、補修、引換え、補足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。ただし、賃借人の指示により生じたものであるときは、この限りでない。

(所有権の表示)

第16条 賃貸人は、この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17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) この物件に装置、部品、付属品等を付着し、又はこの物件からそれらを取り外すとき。
- (2) この物件を他の物件に付着するとき。
- (3) この物件に付着した表示を取り外すとき。
- (4) この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18条 この物件が、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19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ときは、賃借人と賃貸人とが協議して定める。

(賃借人の解除権)

第20条 賃借人は、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) 賃貸人が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契約の締結に当たり、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契約の履行に当たり、故意に粗雑に行い、又は不正の行為をしたとき。
  - (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ことが判明したとき。
  - (6) 賃貸人が特別区人事・厚生事務組合契約における暴力団等排除措置要綱（平成25年1月31日副管理者決定）による入札参加除外者となったとき。
  - (7) 賃貸人が契約の後に代価の額を確定する場合において、当該代価の請求を故意に虚偽の事実に基づき過大な額で行ったとき。
  - (8) 賃貸人の責に帰すべき事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。
  - (9) 前各号のほか、賃貸人が、この契約に基づく義務を履行しないとき。
  - (10) 第23条の規定によらないで、賃貸人から契約解除の申し出があったとき。
- 2 前項の規定により契約が解除されたときは、契約保証金は、賃借人に帰属する。
- 3 次の各号のいずれかに該当する場合には、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の指定する期間内に支払わなければならない。
- (1) 第1項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
- 4 次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

（談合その他の不正行為による解除）

第21条 賃借人は、賃貸人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、契約を解除することができる。

(1) 公正取引委員会が、賃貸人に違反行為があったと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49条に規定する排除措置命令（排除措置命令がなされなかった場合については、同法第62条第1項に規定する納付命令）を確定させたとき。

(2) 賃貸人（賃貸人が法人の場合にあっては、その役員又は使用人）に対し、刑法（明治40年法律第45号）第96条の6又は同法第198条による刑が確定したとき。

2 前条第2項及び第3項の規定は、前項による解除の場合に準用する。

（協議解除）

第22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。

2 賃借人は、前項の解除により賃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。

（賃貸人の解除権）

第23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19条の規定により、賃借人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、その中止期間が相当の期間に及ぶとき。

(2) 第19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、契約金額が、当初の2分の1以下に減少することとなるとき。

(3) 賃借人の責に帰すべき事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。

（契約解除に伴う措置）

第24条 この契約が解除された場合において、検査に合格した履行部分があるときは、賃借人は、当該履行完了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14条の規定を準用する。

（賠償の予定）

第25条 賃貸者は、第21条第1項各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100分の10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21条第1項第2号のうち、賃貸人（賃貸人が法人の場合にあっては、その役員又は使用人）に対し、刑法第198条の規定による刑が確定した場合、その他賃借人が特に認める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26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。

（規定の遵守）

第27条 賃貸人は、この約款のほか特別区人事・厚生事務組合契約事務規則（平成17年特別区人事・厚生事務組合規則第1号）を遵守するものとする。

（疑義の決定等）

第28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。

上記契約の証として本証書2通を作成して賃借人と賃貸人とが各1通を保管する。