

賃貸借契約約款

(賃貸借物件)

第1条 賃貸人は、賃借人に対し、契約書の1に掲げる物件(以下「物件」という。)を、この契約書及び別添付仕様書、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。

(賃貸借期間)

第2条 賃貸借期間は第5条に定めるところにより、賃借人が借受証を交付した日から起算し、契約書に定める期間とする。

2 賃借人は、この契約締結の日から賃貸借期間満了までの間、原則としてこの契約を解除できない。

(設置費用等の負担)

第3条 この契約に基づく物件の設置に要するすべての費用及び賃貸借契約が完了し当該物件を撤去する場合の撤去に要するすべての費用は、賃貸人の負担とする。

2 前項の場合で、万一撤去を遅滞した場合は、賃借人は賃貸人に代わり撤去し、その費用を賃貸人に請求するものとする。

(賃貸借料の支払)

第4条 賃借人は、賃貸借料を、契約書に定めるところに従って賃貸人に支払う。

2 賃貸借料は、賃貸借期間開始日の属する月を第1月とし、賃貸借期間中の暦月を単位として、毎月これを支払う。ただし、賃貸借期間に1か月未満の端数が生じたとき、又は賃貸人の責に帰すべき事由により、物件を使用できなかった期間があったときは、当該月の賃貸借料の30分の1にその期間の日数を乗じて得た額を控除するものとする。

3 賃貸人は、前項に定める賃貸借料を、翌月以降に賃借人に対して請求するものとする。

4 賃借人は、賃貸人の適法な請求書を受領した日から起算して30日以内に賃貸借料を支払うものとする。

(消費税等率変動に伴う賃貸借料額の変更)

第4条の2 消費税法(昭和63年法律第108号)等の改正等によって消費税等率に変動が生じた場合は、特段の変更手続を行うことなく、相当額を加減したものを賃貸借料額とする。ただし、国が定める経過措置等が適用され、消費税等額に変動が生じない場合には、当該経過措置等の取扱いに従うものとする。

(物件の引渡し)

第5条 物件の引渡しに関する事項は、契約書に定めるところとする。

2 賃借人は、物件の搬入を受けたときは、契約書に定める検査期日までにこれを検査し、物件にかしのないことを確認の上、ただちに物件の借受証を賃貸人に交付するものとし、借受証の交付をもって物件の引渡しは完了したものとみなす。

3 前項の場合において、物件にかしがあることが判明した場合には、賃借人は、賃貸人に物件の修補又は物件の取替えをさせることができる。

(物件の使用)

第6条 賃借人は、善良な管理者の注意をもって、物件を常に正常な機能を果たす状態を保つようにして、保管又は使用するものとし、その本来の用法に反して使用し、又は賃借人の通常の業務の範囲以外に使用してはならない。

2 賃借人の故意又は重大な過失により物件に損傷を与えたときは、賃貸人は賃借人に対して損害の賠償を請求することができる。

(所有権の表示)

第7条 賃借人は、物件に付されている賃貸人の所有物である旨の表示又は標識を汚損し、又は取り除いてはならない。

(損害保険契約)

第8条 賃貸人は、物件について賃貸借期間中、賃貸人を保険契約者とする契約書に定める損害保険契約を、賃貸人の選定する損害保険会社と締結する。損害保険契約の内容については契約書に定める。

2 前項の保険契約の保険料は、賃貸人の負担とする。

3 賃借人は、第6条第2項の場合で賃貸人が第1項に定める保険契約に基づいて保険金を受け取った場合、賃貸人が受け取った保険金額を限度にして、賃借人の負担義務は免れる。

(他の機械器具の取付け等)

第9条 賃借人が賃貸人の物件に他の機械器具を取り付ける必要を生じたときは、賃貸人の承認を得るものとする。

2 賃借人が物件の取替え、又は改造を希望する場合は、文書をもって賃貸人に要求するものとする。ただし、取替え又は改造が賃貸人の物件の機能上の障害による場合は、賃貸人は、無償で取替え又は改造を行うものとする。

3 賃貸借物件を設置場所から移転させるときは、事前に賃借人と賃貸人とが協議するものとする。

(賃貸人の立入り等)

第10条 賃貸人の従業員は、契約期間中、賃借人の承認を得て物件設置場所に入ち入ることができる。この場合、従業員は必ず身分証明書を提示しなければならない。

2 前項の立入りによって知得した業務上の資料又は知識を第三者に漏洩してはならない。

(権利義務の譲渡の制限)

第11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若しくは、承継させ、又はその権利を担保に供してはならない。ただし、賃借人の書面による承諾を得た場合にはこの限りではない。

(遅延損害金)

第12条 賃貸人の責めに帰すべき理由により、引渡期日に物件の引渡しを完了しない場合においては、賃借人は、損害金の支払を賃貸人に請求することができる。

2 前項の損害金の額は、賃貸借料の総額(履行済部分があるときは、相応する金額を控除した額)に、遅延日数に応じ、年5パーセントを乗じて計算した額(計算して求めた額の全額が100円未満であるときは全額を、100円未満の端数があるときはその端数を切り捨てるものとする。)とする。ただし、遅延日数は、賃借人の責めに帰すべき理由による日数を控除したものである。

3 賃借人の責めに帰すべき理由により、第4条の規定による賃貸借料の支払いが遅れた場合においては、賃貸人は、未受領金額につき、遅延日数に応じ、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を乗じて計算した額(計算して求めた額の全額が100円未満であるときは全額を、100円未満の端数があるときはその端数を切り捨てるものとする。)の遅延利息の支払を賃借人に請求することができる。

(該合等不正行為に対する措置)

第12条の2 賃貸人は、この契約に関して、次の各号のいずれかに該当するときは、該当した時点における賃貸借料の総額の10分の2に相当する額を損害賠償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) 賃貸人又は賃貸人を構成事業者とする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2条第2項の事業者団体(以下「賃貸人等」という。)が、この契約について独占禁止法第3条又は第8条第1号の規定に違反したとして、賃貸人等に対する独占禁止法第7条若しくは第8条の2の規定に基づく排除措置命令(以下「排除措置命令」という。)又は独占禁止法第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。)が確定したとき(確定した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ときを含む。)

(2) 前号に掲げるもののほか、確定した排除措置命令又は納付命令(独占禁止法第63条第2項の規定により取り消されたものを含む。次号において同じ。)により、賃貸人等が、この契約について独占禁止法第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き。

(3) 確定した排除措置命令又は納付命令により、賃貸人等が独占禁止法第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行為の対象となった取引分野が示された場合(この契約が示された場合を除く。)において、当該期間にこの契約の入札(見積書の提出を含む。)が行われたものであり、かつ、この契約が当該取引分野に該当するものであるとき。

(4) 賃貸人(法人にあつては、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99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。

2 前項の規定は、この契約による賃貸借期間が満了した後においても同様とする。

(賃借人の解除権)

第13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、契約の全部又は一部を解除することができる。

(1) 正当な理由なく、引渡期日に物件の引渡しをせず、又は引渡期日経過後相当の期間内に引渡しを完了する見込みがないとき。

(2) 経営状態が悪化し、又はそのおそれがあると認められる相当の理由があるとき。

(3) この契約に違反し、その違反によりこの契約の目的を達することのできないと認められるとき。

(契約が解除された場合等の違約金)

第13条の2 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、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) 前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法(平成16年法律第75号)の規定による破産手続開始の決定があった場合において、同法の規定により選任された破産管財人

(2) 賃貸人について会社更生法(平成14年法律第154号)の規定による更生手続開始の決定があった場合において、同法の規定により選任された管財人

(3) 賃貸人について民事再生法(平成11年法律第225号)の規定による再生手続開始の決定があった場合において、同法の規定により選任された再生債務者等

第13条の3 賃借人は、この契約に関して、賃貸人が第12条の2第1項に該当する場合は、この契約を解除することができる。

第13条の4 賃借人は、神奈川県警察本部長からの通知又は回答により、賃貸人が次の各号のいずれかに該当するときは、この契約を解除することができる。

(1) 横浜市暴力団排除条例(平成23年12月横浜市条例第51号。以下、本条において、「条例」という。)第2条第2号に規定する暴力団(以下、「暴力団」という。)、条例第2条第4号に規定する暴力団員等(以下、「暴力団員等」という。)、条例第2条第5号に規定する暴力団経営支配法人等又は条例第7条に規定する暴力団員等と密接な関係を有すると認められる者であるとき。

(2) 神奈川県暴力団排除条例(平成22年神奈川県条例第75号)第23条第1項又は第2項に違反している事実があるとき。

(3) 賃貸人が、この契約に関して、資材、原材料の購入契約その他の契約にあたり、その相手方が第1号又は第2号のいずれかに該当することを知らながら、当該者と契約を締結

したと認められるとき。

- (4) 賃貸人が、この契約に関して、第1号又は第2号のいずれかに該当する者を資材、原材料の購入契約その他の契約の相手方としていた場合（第3号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。
- 2 第1項の規定により、賃借人が契約を解除した場合には、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。

第14条 賃借人は、物件の引渡しを完了する前は、第13条、第13条の3及び前条に規定する場合のほか、必要あるときは、この契約を解除することができる。

- 2 前項の規定によりこの契約を解除した場合、第3条の規定にかかわらず賃借人は、物件の設置及び撤去に要した費用等を賠償するものとする。この場合における賠償額は、賃借人と賃貸人とが協議して定める。

(賃貸人の解除権)

第15条 賃貸人は、賃借人が次の各号のいずれかに該当するときは、この契約を解除することができる。

- (1) 契約の内容の変更により契約金額が3分の2以上増減（消費税等率の変動に伴う金額の増減は含まない。）したとき。
- (2) 賃借人の責に帰すべき事由により契約を履行できない状態が相当の期間にわたるとき。
- (3) 賃借人が法令又は、この契約に違反し、その違反により契約の目的を達することができないと認められるとき。
- 2 前項の規定により契約を解除した場合、これにより賃貸人に損害を及ぼしたときは、賃借人は、その損害を賠償するものとする。この場合における賠償額は、規定損害金として契約書に定めた額とする。
- 3 前項の定めた額がなかったときは、賠償額は、賃借人と賃貸人とが協議して定める。

(暴力団等からの不当介入の排除)

第16条 賃貸人は、契約の履行に当たって、暴力団又は暴力団員等からの不当介入を受けた場合は、遅滞なく賃借人に報告するとともに所轄の警察署に通報し、捜査上の必要な協力をしなければならない。

- 2 賃貸人は、契約の履行に当たって、暴力団又は暴力団員等からの不当介入による被害を受けた場合には、その旨を直ちに賃借人に報告するとともに、被害届を速やかに所轄の警察署に提出しなければならない。

(特約事項)

第17条 賃借人及び賃貸人は、この約款に定めのない事項について約定する必要があると認める場合は、特約条項を付するものとする。

(疑義の解決)

第18条 この契約に定める条項その他について疑義が生じた場合には、賃借人と賃貸人とが協議して解決するものとする。

(争訟の提起)

第19条 この契約に関する争訟の提起、申立等は、専属管轄を除くほか、賃借人の所在地を管轄する裁判所に行うものとする。

(補則)

第20条 この約款に定めのない事項については、横浜市契約規則（昭和39年3月横浜市規則第59号。）（水道事業管理者の権限に属する契約にあつては「横浜市水道局契約規程（平成20年3月水道局規程第7号）第2条の規定により読み替えて準用する横浜市契約規則」と、交通事業管理者の権限に属する契約にあつては「横浜市交通局契約規程（平成20年3月交通局規程第11号）第2条の規定により読み替えて準用する横浜市契約規則」と読み替えるものとする。）の定めるところによるほか、必要に応じて賃借人と賃貸人とが協議して定める。