厚木市物件賃貸借契約約款

（総則）

第１条　賃借人及び賃貸人は、この約款（契約書を含む。以下同じ。）に基づき、仕様書（仕様書に係る質問回答書を含む。以下同じ。）に従い、この契約（この約款及び仕様書を内容とする賃貸借契約をいう。以下同じ。）を履行しなければならない。

２　賃貸人は、契約書記載の物件（以下「物件」という。）を賃借人に賃貸し、賃借人は、これを借り受ける。

３　賃借人は、契約書記載の賃貸借期間中、賃貸人にその賃貸借料を支払う。

４　賃貸人は、厚木市情報セキュリティポリシーの趣旨を踏まえ、市が提供する業務遂行に必要な情報資産の管理に万全を期すとともに**、**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　この約款に定める請求、通知、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　この約款に定める金銭の支払に用いる通貨は、日本円とする。

８　この契約の履行に関して賃借人と賃貸人との間で用いる計量単位は、仕様書に特別の定めがある場合を除き、計量法（平成４年法律第51号）に定めるものとする。

９　この約款及び仕様書における期間の定めについては、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。

10　この契約は、日本国の法令に準拠するものとする。

11　この契約に係る訴訟については、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。

12　賃貸人は、この契約による業務を処理するため個人情報を取り扱う場合は、個人情報保護に関する特記事項に掲げる事項を遵守しなければならない。

13　契約書記載の賃貸借期間の始期から本契約の締結までの間に、発注者及び受注者によって行われた本契約に定める事項に相当する行為は、本契約に基づくものとみなして本契約を適用する。

14　請書の場合、契約成立日は落札決定を承諾した日とする。

（賃貸借期間）

第２条　賃貸借期間は、契約書記載の賃貸借期間とする。

（物件の納入等）

第３条　賃貸人は、契約書に記載の設置場所へ物件を納入し、使用可能な状態に調整した上、賃貸借期間開始日から賃借人の使用に供しなければならない。

（物件の検査及び引渡し）

第４条　賃借人又は賃借人が検査を行う者として定めた職員（以下「検査員」という。）は、賃貸人から物件の納入を受けた後、速やかにこれを検査し、物件が使用できる状態にあることを確認するための検査を完了しなければならない。

２　賃貸人は、物件が前項の規定による検査に合格しないときは、直ちに第10条第１項に規定する履行の追完を行い、賃借人又は検査員の検査を受けなければならない。この場合においては、履行の追完を物件の納入とみなして前項の規定を適用する。

３　当事者双方の責めに帰することができない事由により引渡し前の物件に損害が生じ、これにより賃貸人が契約を履行することができなくなった場合は、賃借人は、賃貸借料の支払を拒むことができる。

（納入及び返還費用の負担）

第５条　物件の納入及びこの契約が終了した際の物件の返還に要する費用は、この契約で別に定めがある場合を除き、賃貸人の負担とする。

２　賃貸人が返還に係る費用を負担することとされている場合において、賃貸人の責めに帰すべき理由により物件の撤去が遅滞した場合は、賃借人は物件を撤去し、撤去及び保管に要した費用を賃貸人に請求することができる。

（損害保険）

第６条　賃貸人は、賃借人が仕様書において損害保険について定めたときは、仕様書に記載された内容とする保険契約を、賃貸人の負担により、賃貸人の選定する損害保険会社と締結し、この契約の存続期間中これを更新しなければならない。

（権利義務の譲渡等）

第７条　賃貸人は、あらかじめ賃借人の承諾を得ない限り、この契約上の地位並びにこの契約により生ずる権利及び義務の全部若しくは一部を第三者に譲渡し、若しくは承継させ、又は第三者のための担保に供してはならない。ただし、権利については、あらかじめ、当該第三者に対して本条に定める譲渡制限特約の存在及び内容を記載した書面を郵便法（昭和22年法律第165号）の規定による内容証明及び配達証明により通知し、かつ、賃貸人が保有するそれら書面の写しを賃借人に交付した場合は、この限りでない。

（物件の保管及び使用方法）

第８条　賃借人は、物件に付されている賃貸人の所有権を明示する表示又は標識等を汚損し、又は取り除いてはならない。

２　賃借人は、契約書記載の設置場所において、物件を保管又は使用するものとし、これを変更する場合には賃貸人の承諾を得なければならない。

３　物件の保管及び使用によって、第三者に人的又は物的損害が発生したときは、賃借人がその損害（保険その他によりてん補された部分を除く。）を賠償しなければならない。

（物件の維持等）

第９条　賃借人は、善良な管理者の注意をもって、この物件を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　賃貸人は、賃借人が仕様書において保守について定めたときは、物件が常に正常な機能を果たす状態を保つための保守、点検及び修理等を必要に応じて行い、その費用を負担する。

（契約不適合責任）

第10条　賃借人は、引き渡された物件が種類、品質又は数量に関して契約の内容に適合しない（以下「契約不適合」という。）場合は、賃貸人に対し、契約不適合を知った日から１年（ただし、この期間にかかわらず、数量又は権利の不適合については期間を設けない。）以内にその旨を賃貸人に通知し、物件の修補、代替物の引渡し又は不足分の引渡しによる履行の追完を請求することができる。ただし、賃貸人は、民法第562条第１項ただし書にかかわらず、賃借人が請求した方法により履行の追完をしなければならない。

２　前項に規定する場合において、賃借人が相当の期間を定めて履行の追完の催告をし、その期間内に履行の追完がないときは、賃借人は、その契約不適合の程度に応じて賃貸借料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には、賃借人は、何らの催告をすることなく、直ちに賃貸借料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) 契約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を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、賃貸人が履行の追完をしないでその時期を経過したとき。

　(4) 前３号に掲げる場合のほか、賃借人が催告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。

３　契約不適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項の規定による請求をすることができない。

４　第１項及び第２項の規定は、違約金及び賠償金の請求並びに第19条による解除権の行使を妨げない。

（物件の原状変更）

第11条　賃借人は、賃貸人の文書による承諾を得なければ、物件に他の物件を付着し、又は改造することができない。

２ 物件の原状が変更された場合、賃貸人が特に認めたものを除き、物件に付着されたものは賃貸人の所有となるものとする。

（物件の譲渡等の禁止）

第12条　賃借人は、物件を他に譲渡し、若しくは第三者に使用させ、又はその他賃貸人の所有権を侵害するような行為をしてはならない。ただし、賃貸人の承諾を得た場合はこの限りでない。

（物件の調査）

第13条　賃貸人は、契約期間中、賃借人の承諾を得て、契約書記載の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。

（物件の滅失又は毀損）

第14条　物件の返還までに賃借人の過失により生じた物件の滅失又は毀損については、賃借人がその責めを負うものとする。ただし、通常の損耗及び減耗は、この限りでない。

２　物件が毀損したときは、賃借人と賃貸人とが協議の上、次の各号のいずれかの措置をとるものとし、その費用（第６条の規定により付された保険によりてん補された部分を除く。）は、賃借人が負担する。この場合においては、この契約はなんらの変更もなくそのまま継続する。

(1) 物件を完全な状態に復元又は修理する。

(2) 物件と同等な状態又は性能の同種物件と取り替える。

３　物件の一部又は全部が賃借人の過失により滅失したときは、賃借人は、その損害（第６条の規定により付された保険によりてん補された部分を除く。）を賠償しなければならない。

４　前項の場合においては、当該賠償金の支払完了と同時にこの契約は終了する。ただし、物件が複数ある場合において、その一部が滅失した場合は、当該滅失した物件に対応する部分の契約のみ終了する。

５　前各項の規定にかかわらず、物件の滅失又は毀損の原因が、天災その他賃貸人及び賃借人の双方の責めに帰すことができないものである場合は、賃借人と賃貸人とが協議して定める。

（賃貸借料の支払い）

第15条　賃貸人は、当該月分の賃貸借料を翌月の初めに賃借人に対して請求するものとし、賃借人は、賃貸人からの適法な請求書を受理した日から30日以内に賃貸借料を支払うものとする。ただし、賃借人は、必要があると認めるときは、賃貸人の合意によりこの期間を45日まで延長して支払うことができる。

（消費税等額の変動に伴う支払額の変更）

第15条の２　この契約締結後、消費税法（昭和63年法律第108号）及び地方税法（昭和25年法律第226号）の改正等により消費税及び地方消費税の額に変動が生じた場合は、賃借人は、この契約を変更することなく、予算の範囲内において賃貸借料に相当額を加減して支払うものとする。

（物件の返還）

第16条　賃貸借期間が満了したときは、賃借人は、速やかに物件を賃貸人に返還するものとする。

（賃貸借期間満了後の賃貸借又は売渡し）

第17条　賃借人は、賃貸借期間満了時に、賃貸人に物件の賃貸借の継続又は売渡しを請求することができる。

（履行遅滞の場合における違約金等）

第18条　賃借人は、賃貸人が納入期限内に物件を納入することができない場合は、違約金の支払を賃貸人に請求することができる。ただし、その契約の不履行が契約その他の債務の発生原因及び取引上の社会通念に照らして賃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、この限りでない。

２　前項の違約金の額は、賃貸借期間中の賃貸借料の総額につき、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（以下「財務大臣が決定する率」という。）で計算した額とする。

３　賃借人の責めに帰すべき事由により、第15条の規定による賃貸借料の支払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、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｡

４　第１項の規定は、賠償金の請求、第10条による履行の追完請求及び第19条による解除権の行使を妨げない。

（賃借人の解除権）

第19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、賃貸人の責に帰すべき事由の有無にかかわらず、何らの通知、催告を要することなくこの契約を解除することができる。

(1) 賃貸借開始日までに物件の全部又は重要な一部を納入することができないと明らかに認められるとき。

(2) 前号に規定する場合のほか、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ができないと認められるとき。

(3) 第21条の規定によらないでこの契約の解除を申し出たとき。

２　賃借人の責めに帰すべき事由により、前項第１号又は第２号の規定に該当する場合は、賃借人は契約を解除することができない。

３　第１項の規定は、違約金及び賠償金の請求並びに第10条による履行の追完請求の行使を妨げない。

（契約が解除された場合等の違約金）

第19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り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

（談合その他不正行為による解除）

第19条の３　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するときは、契約を解除することができる。この場合において、解除により賃貸人に損害があっても、賃貸人は、その損害の賠償を賃借人に請求することができない。

(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。以下「独占禁止法」という。）第49条第１項に規定する排除措置命令又は第62条第１項に規定する納付命令を行い、当該排除措置命令又は当該納付命令が確定したとき。

(2) 賃貸人（賃貸人が法人の場合にあっては、その役員又はその使用人を含む。）が刑法（明治40年法律第45号）第96条の６若しくは第198条又は独占禁止法第89条第１項若しくは第95条第１項第１号の規定による刑が確定したとき。

(3) 本件契約に至るに関し、入札手続に不正があったことが判明したとき。

２　前条第１項の規定は、前項による解除の場合に準用する。

（暴力団等排除に係る解除）

第19条の４　賃借人は、警察本部からの通知に基づき、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。この場合において、解除により賃貸人に損害があっても、賃貸人は、その損害の賠償を賃借人に請求することができない。

(1) 賃貸人が個人である場合には、その者が、厚木市暴力団排除条例（平成23年厚木市条例第12号。以下、本条及び第24条において、「条例」という。）第２条第４号に定める暴力団員等（以下「暴力団員等」という。）と認められたとき、又は、法人等（法人又は団体をいう。）が、条例第２条第５号に定める暴力団経営支配法人等と認められたとき。

(2) 賃貸人が、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項の規定項に違反したと認められたとき。

(3) 賃貸人及び役員等（賃貸人が個人である場合にはその者を、賃貸人が法人等である場合には役員（業務を執行する社員、取締役、執行役又はこれらに準ずる者をいい、相談役、顧問その他いかなる名称を有する者であるかを問わず、法人に対し業務を執行する社員、取締役、執行役又はこれらに準ずる者と同等以上の支配力を有する者と認められる者を含む。）又は支店若しくは営業所（常時業務の契約を締結する事務所をいう。）の代表者をいう。）が、暴力団員等と密接な関係を有していると認められたとき。

２　第19条の２第１項の規定は、前項による解除の場合に準用する。

（その他の理由による解除）

第20条　賃借人は、賃貸借期間満了までの間は、第19条第１項、第19条の３第１項及び前条第１項の規定によるほか、必要があると認めるときは、契約を解除することができる。

２　賃借人は、前項の規定により契約を解除したこと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21条　賃貸人は、賃借人の責めに帰すべき事由により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。

３　賃貸人の責めに帰すべき事由により、第１項の規定に該当する場合は、賃貸人は契約を解除することができない。

（損害賠償）

第22条　賃貸人は、賃貸人の契約の不履行により賃借人に損害を与えた場合は、その損害を賠償しなければならない。ただし、その契約の不履行が契約その他の債務の発生原因及び取引上の社会通念に照らして賃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、この限りでない。

２　賃貸人は、第19条の３第１項第１号又は第２号に該当するときは、賃借人が契約を解除するか否かを問わず、賠償金として、賃貸借料の総額の10分の２に相当する額を賃借人の指定する期間内に支払わなければならない。賃貸借期間が満了した後も同様とする。ただし、第19条の３第１項第１号における命令の対象となる行為が、独占禁止法第２条第９項に基づく不公正な取引方法（昭和57年６月18日公正取引委員会告示第15号）第６項で規定する不当廉売の場合、その他賃借人が特に認める場合は、この限りでない。

３　賃貸人は、第19条の４第１項第１号から第３号まで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、賃貸借料の総額の10分の２に相当する額を賃借人の指定する期間内に支払わなければならない。

４　第２項及び前項の規定は、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、賃借人がその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。

（賠償金等の徴収）

第23条　賃貸人がこの契約に基づく賠償金又は違約金を賃借人の指定する期間内に支払わないときは、賃借人は、その支払わない額に賃借人の指定する期間を経過した日から賃貸借料支払の日まで財務大臣が決定する率で計算した利息を付した額と、賃借人の支払うべき賃貸借料とを相殺し、なお不足があるときは追徴する。

２　前項の追徴をする場合には、賃借人は、賃貸人から遅延日数に応じ、財務大臣が決定する率で計算した額の延滞金を徴収する。

（暴力団等からの不当介入の排除）

第24条　賃貸人は、契約の履行に当たって、条例第２条に規定する暴力団又は暴力団員等から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、不当介入を受けたことにより、納入期限に遅れが生じるおそれがある場合は、賃借人と納入期限に関する協議を行わなければならない。

３　賃貸人は､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。

４　賃貸人は、不当介入による被害により納入期限に遅れが生じるおそれがある場合は、賃借人と納入期限に関する協議を行わなければならない。

（情報通信の技術を利用する方法）

第25条　この約款において書面により行わなければならないこととされている催告、請求、通知、報告、申出、承諾、解除及び指示は、法令に違反しない限りにおいて、電磁的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。

（補則）

第26条　この約款に定めのない事項については、必要に応じて賃借人と賃貸人とが協議して定める。

（個人情報保護に関する特記事項）

第27条　賃貸人は、個人情報（個人に関する情報であって、特定の個人が識別され、又は識別され得るものをいう。以下同じ。）の保護の重要性を認識し、この契約による業務の実施に当たっては、個人情報の保護に関する法律（平成15年法律第57号）及び関係法令等の規定に従い、個人の権利利益を侵害することのないよう、個人情報の取扱いを適正に行わなければならない。

第28条　賃貸人は、この契約による業務に関して知り得た個人情報の内容をみだりに他人に知らせ、又は不当な目的に利用してはならない。この契約が終了し、又は解除された後においても、同様とする。

２　賃貸人は、この業務に従事している者に対して、在職中及び退職後において、この契約による業務に関して知り得た個人情報の内容をみだりに他人に知らせ、又は不当な目的に利用してはならないことその他個人情報の保護に関し必要な事項を周知するものとする。