

収 入  
印 紙

## 駒ヶ根市 賃貸借契約書

原簿番号

1 件 名 令和〇〇年度 〇〇事業  
〇〇賃貸借契約

2 品名、規格及び数量

3 賃貸借場所 駒ヶ根市 〇〇

4 賃貸借期間 令和〇〇年〇〇月〇〇日から  
令和〇〇年〇〇月〇〇日まで

5 賃貸借料 月額 金 \_\_\_\_\_ 円

うち取引に係る消費税額及び地方消費税の額 金 \_\_\_\_\_ 円

「取引に係る消費税額及び地方消費税の額」は、消費税法第 28 条第 1 項及び第 29 条並びに地方税法第 72 条の 82 及び 72 条の 83 の規定により算出したもので、賃貸借料に 108 分の 8 を乗じて得た額である。

6 契約保証金 免 除

上記の賃貸借について、賃借人と貸貸人は、各々の対等な立場における合意に基づいて、別添の条項によって公正な賃貸借契約を締結し、信義に従って誠実にこれを履行するものとする。

本契約の証として本書 2 通を作成し、当事者記名押印の上、各自 1 通を保有する。

令和〇〇年〇〇月〇〇日

賃借人 住所 長野県駒ヶ根市赤須町 20 番 1 号  
氏名 長野県 駒ヶ根市  
駒ヶ根市長 杉本 幸治

貸貸人 住所  
氏名

(総則)

第1条 賃借人及び賃貸人は、この契約書(頭書を含む。以下同じ。)に基づき、仕様書等(別冊の仕様書、入札説明書及び入札説明書に対する質問回答書をいう。以下「仕様書」という。)に従い、日本国の法令を遵守し、この契約(この契約書及び仕様書を内容とする賃貸借の契約をいう。以下同じ。)を賃貸借しなければならない。

2 賃貸人は、頭書記載の賃貸借期間(以下「賃貸借期間」という。)中、この賃貸借の目的物(以下「物件」という。)を賃借人に貸与し、賃借人は、その賃貸借料を支払うものとする。

3 賃貸人は、この契約書若しくは仕様書に特別の定めがある場合又は賃借人と賃貸人との協議がある場合を除き、物件を賃貸借するために必要な一切の手段をその責任において定めるものとする。

4 賃貸人は、この契約の賃貸借に関して知り得た秘密を漏らしてはならない。

5 この契約の賃貸借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。

6 この契約書に定める金銭の支払いに用いる通貨は、日本円とする。

7 この契約の賃貸借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。

8 この契約書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。

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の提起又は調停の申立てについては、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。

(指示等及び協議の書面主義)

第2条 この契約書に定める指示、請求、通知、報告、申出、承諾、質問、回答及び解除(以下「指示等」という。)は、書面により行わなければならない。

2 前項の規定にかかわらず、緊急やむを得ない事情がある場合には、賃借人及び賃貸人は、前項に規定する指示等を口頭で行うことができる。この場合において、賃借人及び賃貸人は、既に行った指示等を書面に記載し、7日以内にこれを相手方に交付するものとする。

3 前2項の規定にかかわらず、指示等の内容が軽微なものについては、口頭で行うことができる。

4 賃借人及び賃貸人は、この契約書の他の条項の規定に基づき協議を行うときは、当該協議の内容を書面に記録するものとする。

(権利義務の譲渡等)

第3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、又は承継させてはならない。ただし、あらかじめ賃借人の承諾を得た場合は、この限りでない。

2 賃貸人は、賃借人に貸与した物件を第三者に貸与し、又は質権その他の担保の目的に供してはならない。ただし、あらかじめ、賃借人の承諾を得た場合は、この限りでない。

(一括再委託等の禁止)

第3条の2 賃貸人は、業務の全部を一括して、又は仕様書において指定した主たる部分を第三者に委任し、又は請け負わせてはならない。

2 賃貸人は、前項の主たる部分のほか、賃借人が仕様書において指定した部分を第三者に委任し、又は請け負わせてはならない。

3 賃貸人は、業務の一部を第三者に委任し、又は請け負わせようとするときは、あらかじめ、賃借人の承諾を得なければならない。ただし、賃借人が仕様書において指定した軽微な部分を委任し、又は請け負わせようとするときは、この限りでない。

4 賃借人は、賃貸人に対し、業務の一部を委任し、又は請け負わせた者の商号又は名称その他必要な事項の通知を請求することができる。

(善良な管理者としての義務)

第4条 賃借人は物件を賃貸人の指示する温度、湿度、その他良好な環境の保持等、善良な管理者としての注意をもって、当該物件を管理しなければならない。

2 賃借人は、物件を第三者に貸与し、又はいかなる権利の目的に供してはならない。

(条件変更等)

第5条 賃貸人は、賃貸借を行うに当たり、次の各号のいずれかに該当する事実を発見したときは、その旨を直ちに賃借人に通知し、その確認を請求しなければならない。

- (1) 仕様書、入札説明書及び入札説明書に対する質問回答書が一致しないこと。(これらの優先順位が定められている場合を除く。)
- (2) 仕様書に誤謬又は脱漏があること。
- (3) 仕様書の表示が明確でないこと。
- (4) 賃貸借上の制約等仕様書に示された自然的又は人為的な履行条件が実際と相違すること。
- (5) 仕様書に明示されていない賃貸借条件について予期することのできない特別な状態が生じたこと。

2 賃借人は、前項の規定による確認を請求されたとき又は自ら前項各号に掲げる事実を発見したときは、賃貸人の立会いの上、直ちに調査を行わなければならない。ただし、賃貸人が立会いに応じない場合には、賃貸人の立会いを得ずに行うことができる。

3 賃借人は、賃貸人の意見を聴いて、調査の結果(これに対してとるべき措置を指示する必要があるときは、当該指示を含む。)をとりまとめ、調査の終了後14日以内に、その結果を賃貸人に通知しなければならない。ただし、その期間内に通知できないやむを得ない理由があるときは、あらかじめ、賃貸人の意見を聴いた上、当該期間を延長することができる。

4 前項の調査の結果により第1項各号に掲げる事実が確認された場合において、必要があると認められるときは、賃借人は、仕様書の訂正又は変更を行わなければならない。

5 前項の規定により仕様書の訂正又は変更が行われた場合において、賃借人は、必要があると認められるときは、賃貸借料を変更し、又は賃貸人に損害を及ぼしたときは必要な費用を負担しなければならない。

(仕様書又は物件の賃貸借に関する指示の変更)

第6条 賃借人は、前条第4項の規定によるほか、必要があると認めるときは、仕様書又は物件の賃貸借に関する指示の変更内容を賃貸人に通知して、仕様書又は物件の賃貸借に関する指示を変更することができる。この場合において、賃借人は、必要があると認められるときは、賃貸借料を変更し、又は賃貸人に損害を及ぼしたときは必要な費用を負担しなければならない。

(物件の保守等)

第7条 賃貸人は、賃借人の業務に支障をきたさぬよう常時物件の保守の責に任じなければならない。ただし、賃借人の故意又は過失による場合はこの限りではない。

2 賃借人の事情により、物件について特別な保守を必要とするときは、賃貸人の承諾を得なければならない。

3 第1項ただし書及び前項の場合において、必要を生じた費用については、すべて賃借人の負担とする。

4 賃貸人若しくは賃貸人の使用人等を物件の保守管理のため、賃借人の所有する施設に立入するときは、必ず身分証明書を提示して、賃借人若しくは賃借人の指示により職務を行う職員の承諾を得なければならない。

(他の機械器具の取付)

第8条 賃借人は、物件に他の機械器具を取付けする必要があるときは、事前に賃貸人の承諾を得るものとし、取付けに要する費用は賃借人の負担とする。

(物件の移転)

第9条 賃借人は、物件を頭書の賃貸借場所から移転する必要があるときは、事前に賃貸人の承諾を得るものとし、移転に要する費用は賃借人の負担とする。

(賃貸借の中止)

第10条 賃借人は、必要があると認めるときは、賃貸借の中止内容を賃貸人に通知して、賃貸借の全部又は一部を一時中止させることができる。

2 賃借人は、前項の規定により賃貸借を一時中止した場合において、必要があると認められるときは賃貸借料を変更し、又は賃貸人が賃貸借の続行に備え賃貸借の一時中止に伴う増加費用を必要としたとき若しくは賃貸人に損害を及ぼしたときは必要な費用を負担しなければならない。

(賃借人の請求による賃貸借期間の短縮等)

第11条 賃借人は、特別の理由により賃貸借期間を短縮する必要があるときは、賃貸借期間の短縮変更を賃貸人に請求することができる。

2 賃借人は、前項の場合において、必要があると認められるときは、賃貸借料を変更し、又は賃貸人に損害を及ぼしたときは必要な費用を負担しなければならない。

(賃貸借期間の変更方法)

第12条 賃貸借期間の変更については、賃借人と賃貸人とが協議して定める。ただし、協議開始の日から14日以内に協議が調わない場合には、賃借人が定め、賃貸人に通知する。

2 前項の協議開始の日については、賃借人が賃貸人の意見を聴いて定め、賃貸人に通知するものとする。ただし、賃借人が賃貸借期間の変更事由が生じた日(前条の場合にあっては、賃貸人が賃貸借期間の変更の請求を受けた日)から7日以内に協議開始の日を通知しない場合には、賃貸人は、協議開始の日を定め、賃借人に通知することができる。

(賃貸借料の変更方法等)

第13条 賃貸借料の変更については、賃借人と賃貸人とが協議して定める。ただし、協議開始の日から14日以内に協議が調わない場合には、賃借人が定め、賃貸人に通知する。

2 前項の協議開始の日については、賃借人が賃貸人の意見を聴いて定め、賃貸人に通知するものとする。ただし、賃借人が賃貸借料の変更事由が生じた日から7日以内に協議開始の日を通知しない場合には、賃貸人は、協議開始の日を定め、賃借人に通知することができる。

3 この契約書の規定により、賃貸人が増加費用を必要とした場合又は損害を受けた場合に賃借人が負担する必要な費用の額については、賃借人と賃貸人とが協議して定める。

(一般的損害)

第14条 賃貸借期間内に、物件に生じた損害その他賃貸借を行うにつき生じた損害(次条に規定する損害を除く。)については、賃貸人がその費用を負担する。ただし、その損害のうち賃借人の責め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。

(不可効力による損害)

第15条 賃貸人は、天災その他の不可抗力により、物件に重大な損害を受け、これにより物件の賃貸借が不可能となったときは、賃借人に対し、遅滞なくその理由を詳細に記した書面を提出し、契約の解除を請求することができる。

2 賃借人は、前項の請求を受けたときは、直ちに調査を行い、賃貸人が明らかに損害を受け、これにより賃貸借が不可能となったことが認められる場合は、賃貸人の契約の解除の請求を承認するものとする。

(物件等の変動に基づく賃貸借料等の変更)

第16条 賃借人又は賃貸人は、賃貸借期間内に予期することのできない異常な物価等の変動により、賃貸借料が著しく不相当であると認められるに至ったときは、賃借人と賃貸人との協議の上、賃貸借料又は仕様書の内容を変更することができる。この場合における協議については、第6条、第13条の規定を準用する。

(検査)

第17条 賃借人又は賃借人が検査を行う者として定めた職員は、賃貸借が完了した日から10日以内に、仕様書に定めるところにより、検査を完了し、当該検査の結果を賃貸人に通知しなければならない。

(賃貸借料の支払い)

第18条 賃貸人は、前条の検査に合格したときは、賃貸借料の支払いを請求することができる。

2 賃借人は、前項の規定による請求があったときは、請求を受けた日から30日以内に賃貸借料を支払わなければならない。

3 賃借人がその責めに帰すべき事由により前条の期間内に検査をしないときは、その期限を経過した日から検査をした日までの期間の日数は、前項の期間（以下「約定期間」という。）の日数から差し引くものとする。この場合において、その遅延日数が約定期間の日数を超えるときは、約定期間は、遅延日数が約定期間の日数を超えた日において満了したものとみなす。

（一部完了払）

第19条 賃貸人は、賃貸借完了前に当該月分ごとの完了部分（以下「一部完了部分」という。）があるときは、一部完了部分に相当する金額を請求することができる。この場合において、第17条中「賃貸借」とあるのは「一部完了部分に係る賃貸借」と、前条中「賃貸借料」とあるのは「一部完了部分に係る賃貸借料」と読み替えて、これらの規定を準用する。ただし、この請求は賃貸借期間中\_\_\_回までとする。

（第三者による代理受領）

第20条 賃貸人は、賃借人の承諾を得て賃貸借料の全部又は一部の受領につき、第三者を代理人とすることができる。

2 賃借人は、前項の規定により賃貸人が第三者を代理人とした場合において、賃貸人の提出する支払請求書に当該第三者が賃貸人の代理人である旨の明記がなされているときは、当該第三者に対して第18条（前条において準用する場合を含む。）の規定に基づく支払いをしなければならない。

（一部完了払の不払に対する賃貸借の中止）

第21条 賃貸人は、賃借人が第19条において準用される第18条の規定に基づく支払いを遅延し、相当の期間を定めてその支払いを請求したにもかかわらず支払いをしないときは、賃貸借を一時中止することができる。この場合においては、賃貸人は、その理由を明示した書面により、直ちにその旨を賃借人に通知しなければならない。

2 賃借人は、前項の規定により賃貸人が賃貸借を一時中止した場合において、必要があると認められるときは賃貸借期間若しくは賃貸借料を変更し、又は賃貸人が増加費用を必要とし、若しくは賃貸人に損害を及ぼしたときは必要な費用を負担しなければならない。

（履行遅滞の場合における損害金等）

第22条 賃貸人の責めに帰すべき事由により賃貸借を履行することができない場合においては、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。

2 前項の損害金の額は、賃貸借料から第19条の規定による一部完了払に係る賃貸借料を控除した額につき、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。以下「支払遅延防止法」という。）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とする。

3 賃借人の責めに帰すべき事由により、第18条（第19条において準用する場合を含む。）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、支払遅延防止法第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の遅延利息の支払いを賃借人に請求することができる。

（賃借人の解除権）

第23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、この契約を解除することができる。

(1) その責めに帰すべき事由により、賃貸借を履行することができないと明らかに認められるとき。

(2) 前号に掲げる場合のほか、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24条第1項の規定によらないでこの契約の解除を申し出たとき。

(4) 賃貸人（賃貸人が共同企業体であるときは、その構成員のいずれかの者。以下この号において

同じ。)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常時業務の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。以下「暴力団対策法」という。)第2条第6号に規定する暴力団員(以下この号において「暴力団員」という。)であると認められるとき。

イ 暴力団(暴力団対策法第2条第2号に規定する暴力団をいう。以下この号において同じ。)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 再委託契約その他の契約に当たり、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らず、当該者と契約を締結したと認められるとき。

キ 貸貸人が、アからオまでのいずれかに該当する者を再委託契約その他の契約の相手方としていた場合(カに該当する場合を除く。)に、賃借人が貸貸人に対して当該契約の解除を求め、貸貸人がこれに従わなかったとき。

2 前項の規定によりこの契約が解除された場合においては、貸貸人は、貸貸借料の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。

3 第1項第一号から第三号までの規定により、この契約が解除された場合において、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、当該契約保証金又は担保をもって前項の違約金に充当することができる。

(談合その他不正行為による解除)

第23条の2 賃借人は、貸貸人(貸貸人が共同企業体の場合はその構成員を含む。以下この条において同じ。)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、この契約を解除することができる。

(1)一 公正取引委員会が、貸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7条第1項の規定により措置を命じ、当該命令が確定したとき、又は第7条の2第1項の規定による課徴金の納付を命じ、当該命令が確定したとき。

(2) 貸貸人(貸貸人が法人の場合にあっては、その役員又はその使用人)が刑法(明治40年法律第45号)第96条の6又は第198条の規定に該当し、刑が確定したとき。

2 前条第2項及び第3項の規定は、前項の規定による契約の解除の場合に準用する。

第24条 賃借人は、業務が完了するまでの間は、前条第1項の規定によるほか、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。

(貸貸人の解除権)

第25条 貸貸人は、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) 第5条の規定により仕様書を変更したため貸貸借料が3分の2以上減少したとき。

(2) 第10条の規定による貸貸借の中止期間が貸貸借期間の10分の5を超えたとき

(3) 賃借人がこの契約に違反し、その違反によって契約の履行が不可能となったとき。

2 貸貸人は、前項の規定によりこの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。

(解除の効果)

第26条 この契約が解除された場合には、第1条第2項に規定する賃借人及び賃貸人の義務は消滅する。ただし、第19条に規定する一部完了部分については、この限りでない。

2 賃借人は、前項の規定にかかわらず、この契約が解除された場合において、賃貸人が既に賃貸借を履行した部分（第19条の規定により一部完了に係る部分がある場合には、当該部分を除くものとし、以下「既履行部分」という。）を検査の上、当該検査に合格した既履行部分に相応する賃貸借料（以下「既賃貸借部分賃貸借料」という。）を賃貸人に支払わなければならない。

3 前項に規定する既賃貸借部分賃貸借料は、賃借人と賃貸人とが協議して定める。ただし、協議開始の日から14日以内に協議が調わない場合には、賃借人が定め、賃貸人に通知する。

(物件の返還)

第27条 賃借人は、物件を返還する場合には、原形に復し、返還するものとし、賃貸人は、直ちにこれに応じなければならない。

2 物件返還後における、頭書の賃貸借場所の補修については、賃借人の責めにより行うものとする。ただし、賃貸人の故意又は過失により賃借人の所有する財産等に損傷を与えたときの補修については、賃貸人の責めにより行うものとする。

3 賃貸人は、物件に賃借人の故意又は過失により欠損があると認めるときは、物権の返還を受けた日から7日以内にその旨を賃借人に通知するものとする。この場合において、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。

(保険)

第28条 賃貸人は、任意に保険を付しているときは、当該保険に係る証券又はこれに代わるものを直ちに賃借人に提示しなければならない。

(賠償金等の徴収)

第29条 賃貸人がこの契約に基づく賠償金、損害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いの日まで、契約日における、支払遅延防止法第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つき、契約日における、支払遅延防止法第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で計算した額の延滞金を徴収する。

(契約外の事項)

第30条 この契約書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。