

物品賃貸借契約条項

(総則)

- 第1条 賃借人及び賃貸人は、標記の契約書及び本約款(以下「契約書」という。)に基づき、別冊の仕様書、図面、現場説明書及び現場説明に対する質問回答書等(以下「仕様書等」という。)に従い、日本国の法令を遵守し、本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「本物件」という。)を契約書記載の賃貸借期間、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 本契約において、契約期間とは、契約締結日から賃貸借期間の末日までの間をいう。
- 4 賃貸人は、契約成立の前後を問わず、本契約に関する秘密情報を善良なる管理者の注意義務により管理するとともに、秘密情報の漏洩に対する万全な対策を講じ、本契約に関する秘密情報を守秘しなければならない。なお、個人情報については、個人情報の保護に関する法律等(関連する諸法令、個人情報の保護に関する基本方針、個人情報保護ガイドラインを含む。)を遵守しなければならない。
- 5 本契約書に定める指示、催告、請求、届出、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 本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 本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。
- 8 本契約書及び仕様書等における期間の定めについては、本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 本契約は、日本国の法令に準拠するものとする。
- 10 本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。

(権利義務等の譲渡)

- 第2条 賃貸人は、本契約により生ずる権利又は義務を、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、あらかじめ、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 本契約の履行に関して契約期間中に発生した損害(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、賃借人の責めに帰すべき理由により生じたものについては、賃借人が負担する。ただし、この損害には賃貸人の履行利益は含まないものとする。

(物件の納入等)

- 第4条 賃貸人は、本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うえ、賃貸借期間の開始日(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 賃貸人は、納入の際、納入日時等その方法について、賃借人と協議し、実施しなければならない。
- 3 賃貸人は、本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、本物件を納入するうえ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、賃貸人から本物件の納入があったときは検査し、その検査に合格したときをもって、賃貸人から本物件の引渡しを受けたものとする。
- 2 賃貸人は、借入場所において、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項の検査の他、納入が完了する

までの間において、品質等の確認をするための検査を行うことができる。この場合においては、前二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、すべ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、本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、引換え又は手直しの完了を検査の合格とみなして前二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、使用開始日までに本物件を納入することができないときは、速やかにその理由、遅延日数等を届出なければならない。
- 2 賃貸人は、前項の届出をしたときは、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。この場合において、賃借人は、その理由が賃貸人の責めに帰することができないものであるときは、相当と認める日数の延長を認めることがある。

(遅延違約金)

- 第8条 賃貸人の責めに帰すべき理由により、使用開始日までに本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本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、賃貸借期間の賃借料の総額(以下「賃借料の総額」という。)に年5.0パーセントの割合を乗じて計算した額とする。
- 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。

(賃借料の支払い)

- 第9条 賃貸人は、本物件を賃借人が使用した月(以下「当該月」という。)の毎月1回契約書記載の賃借料を賃借人に請求することができる。ただし、賃借人が仕様書等において請求時期を別に定めた場合は、この限りでない。
- 2 前項の賃借料の計算は、月の初日から末日までを1月分として計算するものとする。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前二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月に満たなくなつたときは、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うえ、その請求を受理した日から起算して頭書の支払条件により、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、賃借人の責めに帰すべき事由により、前項の期限内に賃借料を支払わないときは、賃貸人に対し、支払期限の翌日から支払いをした日までの日数に応じて、支払金額に年5.0パーセントの割合を乗じて計算した額を遅延利息として支払うものとする。

(転貸の禁止)

- 第10条 賃借人は、本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11条 本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12条 賃借人は、本物件を善良なる管理者の注意をもって管理しなければならない。
- 2 賃借人は、本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。
- 3 本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13条 賃貸人は、常に本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項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。

(代替品の提供)

第14条 賃貸人は、本物件が使用不可能となった場合において、速やかな回復が困難であるときは、賃借人の業務に支障を来さないよう、本物件と同等の物件を賃貸人の負担で賃借人に提供するものとする。ただし、賃借人の責めに帰すべき理由により使用不可能となった場合は、この限りでない。

2 前項の規定により、賃貸人が代替品を提供することとなったときは、第4条及び第5条の規定を準用する。

(物件の返還等)

第15条 賃借人は、本契約が終了したときは、本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、本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、本契約が終了したときは、速やかに本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 賃貸人は、前項の撤去に際して必要があるときは、撤去日時等その方法について、賃借人と協議し実施しなければならない。

5 賃借人は、賃貸人が正当な理由なく、相当期間内に本物件を撤去せず、又は借入場所の原状回復を行わないときは、賃貸人に代わって本物件を処分し、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。

(賃貸借期間終了後の賃貸又は売渡し)

第16条 賃借人は、契約書記載の賃貸借期間終了時に、賃貸人に物件の賃貸の継続又は売渡しを請求することができる。

(契約不適合責任)

第17条 賃借人は、本物件の規格、性能、機能等に不適合、不完全その他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)がある場合は、賃貸人に対し、借入期間中、補修、引換え、補足による履行の追完又はこれに代えて若しくは併せて損害賠償を請求できるものとする。この場合において、その履行の追完に過分の費用を要する場合であっても、契約不適合が重要ではない場合を除き、賃借人は、履行の追完を請求することができるものとする。

2 前項の場合において、賃借人が、その不適合を知った時から1年以内にその旨を賃貸人に通知しないときは、賃借人は、同項の請求をすることができない。ただし、賃貸人が引き渡しの際にその不適合を知り、又は重大な過失によって知らなかったときは、この限りでない。

3 第1項の規定により履行の追完を請求されたときは、賃貸人は、直ちに、履行しなければならない。また、第1項の規定により履行の追完に替え若しくは履行とともに損害の賠償を請求されたときは、賃貸人は、速やかに、その措置に応ずるものとする。

4 第1項の場合において、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出来ない場合において、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) 前三号に掲げるもののほか、賃借人がこの項の規定による催

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。

5 本契約においては、商法第526条及び民法562条第1項ただし書きは適用しない。

(所有権の表示)

第18条 賃貸人は、本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19条 賃借人は、次の各号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) 本物件に装置、部品、付属品等を付着し、又は本物件からそれらを取り外すとき。
- (2) 本物件を他の物件に付着するとき。
- (3) 本物件に付着した表示を取り外すとき。
- (4) 本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20条 本物件が、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において、第14条の規定に基づく代替品の提供が不可能であるときは、本契約は終了したものとみなす。

(契約内容の変更等)

第21条 賃借人は、必要があるときは、賃貸人に通知して、本契約の内容を変更し、又は本物件の納入を一時中止させることができる。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、賃借料を変更するものとし、賃借人と賃貸人とが協議して定める。

2 前項の通知は賃借人の緊急の必要により急遽なされる場合がある。

(賃借人の催告による解除権)

第22条 賃借人は、次の各号のいずれかに該当する場合は、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、本契約の全部又は一部を解除することができる。この場合において、賃借人に損害が生じるときは、賃借人は、賃貸人に対して、当該損害全部の賠償を請求することができる。

- (1) 契約の履行に当たり、契約条項及び仕様書等に基づく賃借人の指示に従わないとき又はその業務を妨害したとき。
 - (2) 許可、免許、登録又は各種の資格が必要な業務については、当該許可、免許、登録又は各種の資格が取消し又は抹消されたとき。
 - (3) 賃貸人自身の社会的信用を著しく失墜させる事実があったとき。
 - (4) 正当な理由なく、第17条第1項の履行の追完がなされないとき。
 - (5) 前各号の他、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。
 - (6) 賃貸人が、本契約に関し、法令に反する行為を行ったとき。
 - (7) その他、契約を継続し難い事由があったとき。
- 2 賃借人は、前項の規定により賃貸人との契約を解除する場合において、賃貸人の所在を確認できないときは、賃借人の事務所にその旨を掲示することにより、賃貸人への通知にかえることができるものとする。この場合におけるその効力は、掲示の日から10日を経過したときに生ずるものとする。

(賃借人の催告によらない解除権)

第22条の2 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、直ちに本契約を解除することができる。この場合において、賃借人に損害が生じるときは、賃借人は、賃貸人に対して、当該損害全部の賠償を請求することができる。

- (1) 債務の履行が不能であることが明らかであるとき。
- (2) 賃貸人が本契約の債務の履行を拒絶する意思を明確に表示したとき。
- (3) 賃貸人の債務の一部の履行が不能である場合又は賃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の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、貸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) 第24条又は第24条の2の規定によらないで本契約の解除を申し出たとき。

(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22条の3 賃借人の責めに帰すべき事由によるものであるときは、賃借人は前二条の規定による契約の解除をすることができない。

(契約が解除された場合等の違約金)

第22条の4 次の各号のいずれかに該当する場合においては、貸貸人は、契約代金額の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。この場合において、本件業務に既履行部分があるときは、契約代金から当該部分の契約代金相当額を控除した金額の10分の1に相当する額を違約金とする。なお、当該違約金は、損害賠償の予定又はその一部とは解釈しない。

- (1) 第22条、第22条の2又は第27条の規定により本契約が解除された場合
- (2) 貸貸人がその債務の履行を拒否し、又は、賃借人の責めに帰すべき事由によって賃借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本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

(協議解除)

第23条 賃借人は、必要があるときは、賃貸人と協議のうえ、本契約を解除することができる。

(賃貸人の催告による解除権)

第24条 賃貸人は、賃借人がこの契約に違反したときは、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。

(賃貸人の催告によらない解除権)

第24条の2 賃貸人は、次の各号のいずれかに該当する場合は、本契約を解除することができる。

- (1) 第21条の規定により、賃借人が本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21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、賃借料総額が、当初の2分の1以下に減少することとなるとき。
- (3) 賃借人の責めに帰すべき理由により本物件が滅失又は毀損し、使用不可能となったとき。

(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24条の3 賃貸人の責めに帰すべき事由によるものであるときは、賃貸人は前二条の規定による契約の解除をすることができない。

(契約解除に伴う措置)

第25条 第22条第1項、第22条の2、第23条、第24条、第24条の2、第27条及び第28条の規定により本契約が変更又は解除された場合において、既に履行された部分があるときは、賃借人は、当該履行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15条の規定を準用する。

3 第23条、第24条及び第24条の2の規定により、本契約が変更又は解除された場合において、賃貸人に損害が生じたときは、賃借人は賃貸人に対して損害賠償の責めを負う。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。ただし、この損害には賃貸人の履行利益は含まないものとする。

4 本業務の完了後に本契約が解除された場合は、解除に伴い生じる事項の処理については賃借人及び賃貸人が民法の規定に従って協議して決める。

(暴力団等反社会的勢力に該当・関与していないことの表明・保証)

第26条 賃借人及び賃貸人は、本契約締結時及び本契約期間中において、自社(自社、自社の役員、自社の経営に実質的に関与している者、若しくは自社の親会社等を含む。本条において以下同じ。)が次の各号のいずれにも該当しないことを表明しこれを保証する。

- (1) 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)に規定する暴力団をいう。)、暴力団員(同法に規定する暴力団員をいう。)、暴力団関係企業・団体若しくはその関係者、その他反社会的勢力(以下「暴力団等反社会的勢力」という。)であること、又は過去5年の間に暴力団等反社会的勢力であった場合、又は暴力団等反社会的勢力がその経営に実質的に関与し、若しくは関与していたこと。
- (2) 自社若しくは第三者の不正の利益を図り、又は第三者に損害を加える目的をもって、暴力団等反社会的勢力の威力等を利用するなどし、又は過去5年の間に利用していたこと。
- (3) 暴力団等反社会的勢力に対して資金等提供し、又は便宜を供与するなど積極的に暴力団等反社会的勢力の維持、運営に協力・関与し、又は過去5年の間に関与していたこと。
- (4) 暴力団等反社会的勢力と社会的に非難されるべき関係を有し、又は過去5年の間に有していたこと。
- (5) 本契約を履行するにあたり、暴力団等反社会的勢力が経営又は運営に実質的に関与していると認められる法人等を利用すること。

(暴力団等反社会的勢力との関与等に係る解除権及び損害賠償)

第27条 賃借人及び賃貸人は、相手方(相手方、相手方の役員、又は相手方の親会社等を含む。)が前条第1項における表明・保証に反すると合理的に判断した場合は、直ちに本契約を解除することができる。

2 賃借人及び賃貸人は、前項により本契約を解除した場合には、相手方に損害が生じたとしても、これを一切賠償する責任はないものとする。

(談合等の不正行為に係る解除)

第28条 賃借人は、本契約に関して、賃貸人が次の各号のいずれかに該当するときは、本契約の全部又は一部を直ちに解除することができる。

- (1) 公正取引委員会が、賃貸人又は賃貸人の代理人に対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条又は独占禁止法第8条の2の規定による排除措置命令を行ったとき、独占禁止法第7条の2第1項(独占禁止法第8条の3において読み替えて準用する場合を含む。)の規定による課徴金の納付命令(以下「納付命令」という。)を行ったとき、又は第29条第1項第2号又は第3号に該当するとき。
- (2) 賃貸人又は賃貸人の代理人(賃貸人又は賃貸人の代理人が法人の場合にあつては、その役員又は使用人)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号の規定による刑の容疑により公訴を提起されたとき。

(談合等の不正行為に係る違約金等)

第29条 賃貸人は、本契約に関して、次の各号のいずれかに該当するときは、賃借人が契約の全部又は一部を解除するか否かにかかわらず、賃借料の総額の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) 公正取引委員会が、賃貸人又は賃貸人の代理人に対して独占

禁止法第7条又は同法第8条の2(同法第8条第1号若しくは第2号に該当する行為の場合に限る。)の規定による排除措置命令を行い、当該排除措置命令が確定したとき。

- (2) 公正取引委員会が、賃貸人又は賃貸人の代理人に対して独占禁止法第7条の2第1項(同法第8条の3において読み替えて準用する場合を含む。)の規定による課徴金の納付命令を行い、当該納付命令が確定したとき(確定した当該納付命令が同法第63条第2項の規定により取り消された場合を含む。)
- (3) 公正取引委員会が、賃貸人又は賃貸人の代理人に対して独占禁止法第7条の2第18項又は第21項の規定による課徴金の納付を命じない旨の通知を行ったとき。
- (4) 賃貸人又は賃貸人の代理人(賃貸人又は賃貸人の代理人が法人の場合にあつては、その役員又は使用人を含む。次項第2号において同じ。)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項の規定による刑が確定したとき。

2 本契約に関し、前項各号のいずれかに該当し、かつ、次の各号に掲げる場合のいずれかに該当したときは、賃貸人は、賃借人の請求に基づき、前項に規定する賃借料の総額の10分の1に相当する額その他、賃借料の総額の100分の5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) 前項に規定する確定した納付命令における課徴金について、独占禁止法第7条の2第7項から第9項のいずれかの規定の適用があるとき。
- (2) 前項に規定する排除措置命令若しくは納付命令又は同項に規定する刑に係る確定判決において、賃貸人が違反行為の首謀者であることが明らかになったとき。
- (3) 賃貸人が賃借人に年度誓約書を提出しているとき。

3 前二項に定める違約金は、賃借人の指定する期間を経過した日から当該違約金の支払いの日までの日数に応じ年5.0パーセントの割合で計算した額の利息を付するものとする。

4 賃貸人は、契約の履行を理由として、第1項及び第2項の違約金を免れることができない。

5 第1項及び第2項の規定は、賃借人に生じた実際の損害の額が違約金の額を超過する場合において、賃借人がその超過分の損害につき賠償を請求することを妨げない。

(相殺)

第30条 賃貸人は、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。

(疑義の決定等)

第31条 本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本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うえ、定めるものとする。