

賃 貸 借 契 約 書

1	案件（物件）名	
2	設 置 場 所	
3	契 約 期 間	契約日から 令和 年（ 年） 月 日 まで
4	賃 貸 借 期 間	令和 年（ 年） 月 日 から 令和 年（ 年） 月 日 まで
5	契 約 金 額	¥－ うち取引に係る消費税及び地方消費税の額 ¥－
6	契 約 保 証 金	免除
7	契 約 金 額 の 支 払 条 件	「賃貸借料の支払いに関する特記事項」のとおり
8	長期継続契約	該当（第26条を適用する） 非該当（第26条を適用しない） <input type="checkbox"/> (注) 適宜削除すること。
9	そ の 他	

上記の物件について、賃借人宝塚市と賃貸人は、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。

ただし、本契約を契約の内容を記録した電磁的記録により締結する場合は、地方自治法施行規則（昭和22年内務省令第29号）第12条の4の2に規定する電子署名を施し、各自その電磁的記録を保有する。

令和 年（ 年） 月 日

賃借人

宝塚市東洋町1番1号

宝塚市

宝塚市長 森 臨太郎

賃貸人 (所在地)

(商号又は名称)

(代表者職氏名)

(総則)

- 第1条 賃借人(以下「甲」という。)及び貸貸人(以下「乙」という。)は、この約款(契約書を含む。以下同じ)に基づき、仕様書等(別添の仕様書、図面及び質疑書に対する回答書をいう。以下同じ)に従い、法令及び本市条例等を遵守し、この契約(約款及び仕様書等を内容とする賃貸借の契約をいう。以下同じ)を履行しなければならない。
- 2 乙は、契約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。)を甲に貸与し、甲はその賃貸借料を支払うものとする。
- 3 乙は、この約款若しくは仕様書等に特別の定めがある場合又は甲と乙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 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。
- 5 乙は、この契約の履行に際し知り得た秘密を他人に漏らしてはならない。
- 6 この約款に定める催告、請求、通知、報告、申出、承諾及び解除は、書面により行わなければならない。
- 7 この契約に関する訴訟の提起又は調停の申立てについては、神戸地方裁判所伊丹支部又は伊丹簡易裁判所を専属的合意管轄裁判所とする。

(契約の保証)

- 第2条 乙は、この契約の締結と同時に、次の各号のいずれかに掲げる保証を付さなければならない。ただし、甲においてその必要がないと認めた場合は、この限りではない。
- (1) 契約保証金の納付
- (2) 契約保証金の納付に代わる担保となる有価証券等の提供
- (3) この契約による債務の不履行により生ずる損害金の支払いを保証する銀行、甲が確実に認める金融機関又は保証事業会社(公共工事の前払金保証事業に関する法律(昭和27年法律第184号)第2条第4項に規定する保証事業会社をいう。以下同じ。)の保証
- (4) この契約による債務の履行を保証する公共工事履行保証証券による保証
- (5) この契約による債務の不履行により生ずる損害をてん補する履行保証保険契約の締結
- 2 前項第5号の場合においては、履行保証保険契約の締結後、直ちにその保険証券を甲に寄託しなければならない。ただし、乙は、当該保険証券の寄託に代えて、電子情報処理組織を使用する方法その他の情報通信の技術を利用する方法(以下「電磁的方法」という。)であって、当該履行保証保険契約の相手方が定め、甲が認めた措置を講ずることができる。この場合において、乙は、当該保険証券を寄託したものとみなす。
- 3 第1項の保証に係る契約保証金の額、保証金額又は保険金(第6項において「保証の額」という。)は、契約金額の100分の10以上としなければならない。
- 4 乙が第1項第3号から第5号までのいずれかに掲げる保証を付す場合は、当該保証は、第2条第3項各号に規定する者による契約の解除の場合についても保証するものでなければならない。
- 5 第1項の規定により、乙が同項第2号又は第3号に掲げる保証を付したときは、当該保証は契約保証金に代わる担保の提供として行われたものとし、同項第4号又は第5号に掲げる保証を付したときは、契約保証金の納付を免除する。
- 6 契約金額の変更があった場合には、保証の額が変更後の契約金額の100分の10に達するまで、甲は、保証の額の増額を請求することができ、乙は、保証の額の減額を請求することができる。ただし、当初の契約金額と変更後の契約金額の差が、500万円以下であり、かつ、当初の契約金額の100分の20に相当する金額以下の場合は、この限りでない。
- 7 甲は、賃貸借期間が満了した後乙の請求により契約保証金を30日以内に還付しなければならない。

(権利義務の譲渡等)

第3条 乙は、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、甲の承諾を得た場合は、この限りでない。

2 乙は、物件を第三者に譲渡し、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、甲の承諾を得た場合は、この限りではない。

(再委託等の禁止)

第4条 乙は、業務の全部を一括して、又は仕様書等において指定した主たる部分を第三者に委託し、又は請け負わせてはならない。

2 乙は、前項の主たる部分のほか、甲が仕様書等において指定した部分を第三者に委託し、又は請け負わせてはならない。

3 乙は、業務の一部を第三者に委託し、又は請け負わせようとするときは、あらかじめ、甲の承諾を得なければならない。ただし、甲が、仕様書等において指定した軽微な部分を委託し、又は請け負わせようとするときは、この限りでない。

4 甲は、乙に対して、業務の一部を委託し、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5条 甲は、物件を本来の用法によって使用し、乙の指示する温度、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 甲は、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。

3 物件に故障が生じたときは、甲は、直ちに乙に報告しなければならない。

(物件の保守等)

第6条 乙は、常にこの物件の機能を十分に発揮させるため、仕様書等に基づき必要な保守等を乙の負担で行わなければならない。

2 乙は、甲から前条第3項の報告を受けたときは、乙の負担で速やかに修理し、又は同等の物件を提供しなければならない。ただし、故障の原因が甲の故意又は重大な過失による場合は、この限りでない。

(物件の原状変更)

第7条 甲は、次に掲げる行為をするときは、事前に乙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。

(物件の移転)

第8条 甲は、物件を頭書の設置場所から移転する必要があるときは、事前に乙の承諾を得るものとし、移転に要する費用は、甲の負担とする。

(乙の請求による使用開始日の延期)

第9条 乙は、その責に帰することができない事由により、使用開始日までにこの物件を納入することができないときは、甲に対して遅滞なくその理由を明らかにした書面をもって使用開始日の延期を求めることができる。この場合における遅延日数は、甲乙協議のうえ書面によりこれを定めなければならない。

2 甲は、前項の規定による申し出があった場合において、必要があると認められるときは、使用開始日の延期を認めなければならない。甲は、その使用開始日の延期が甲の責めに帰すべき事由による場合においては、契約金額について必要と認められる変更を行い、又は乙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。

(一般的損害)

第10条 契約期間内に、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、乙がその費用を負担する。ただし、その損害のうち、甲の責に帰すべき事由により生じたものについては、甲が負担する。

(不可抗力による損害)

第11条 乙は、天災その他の不可抗力により、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、甲に対し、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 甲は、前項の請求を受けたときは、直ちに調査を行い、乙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、乙の契約の解除の請求を承認するものとする。

(検査及び引渡し)

第12条 甲は、乙から物件の納入を受けた日以降速やかにこれを検査し、その検査に合格したときをもって、乙からこの物件の引渡しを受けたものとする。

2 乙は、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 乙は、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 甲は、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、消耗又はき損した物件に係る損失は、乙の負担とする。

6 第1項及び第4項の場合において、物件の種類、品質又は数量に不適合があったときは、甲は、乙に物件の修理又は取り替えを請求することができる。

(賃貸借料の支払い)

第13条 この物件の賃貸借料及び支払方法等は契約内で別に定める。

2 乙は、前条の規定による検査に合格したときは、前項の規定のとおり賃貸借料を甲に請求することができる。

3 甲は、前項の請求を受理した日から30日以内に、第1項に定める賃貸借料を乙に支払わなければならない。

4 乙の責めに帰すべき理由により、物件を使用できない期間があったときは、甲は、その日数に賃貸借料の総額を契約期間の総日数で日割計算した額を乗じて得た額を賃貸借料から控除して支払う。

(契約不適合責任)

第14条 甲は、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もの(以下「契約不適合」という。)であるときは、乙に対して目的物の修補又は代替物の引渡しによる履行の追完を請求することができる。

2 前項の場合において、乙は、甲に不相当な負担を課するものでないときは、甲が請求した方法と異なる方法による履行の追完をすることができる。

3 第1項の場合において、甲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、甲は、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) 乙が履行の追完を拒絶する意思を明確に表示したとき。

(3) 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できない場合において、乙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、甲が本項本文の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。

(甲の任意解除権)

第15条 甲は、賃貸借が完了するまでの間は、次条又は第17条の規定によるほか、必要があるときは、この契約を解除することができる。

2 甲は、前項の規定によりこの契約を解除した場合において、乙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。

(甲の催告による解除権)

第16条 甲は、乙が次の各号のいずれかに該当する場合において、相当の期間を定めてその履行を催告し、その期間内に履行がないときは、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。

- (1) 正当な理由なく、物件の納入に着手すべき期日を過ぎても物件の納入に着手しないとき。
- (2) 使用開始日までに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認められるとき。
- (3) 乙又はその代理人若しくは使用人が、この契約の締結又は履行に当たり不正な行為をしたとき。
- (4) 乙又はその代理人若しくは使用人が、この契約に基づく検査の実施に当たる職員の職務の執行を妨げたとき、又は指示に従わないとき。
- (5) 第4条の規定に違反したとき。

(甲の催告によらない解除権)

第17条 甲は、乙が次の各号のいずれかに該当するときは、直ちにこの契約を解除することができる。

- (1) 第3条第1項の規定に違反したとき。
- (2) この契約の物件を納入することができないことが明らかであるとき。
- (3) 乙がこの契約の物件の賃貸借の履行を拒絶する意思を明確に表示したとき。
- (4) 乙の債務の一部の履行が不能である場合又は乙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。
- (5) 物件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、乙が履行をしないでその時期を経過したとき。
- (6) 前各号に掲げる場合のほか、乙がこの契約に違反し、その違反により契約の目的を達することができないことが明らかであるとき。
- (7) 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）第2条第2号に規定する暴力団をいう。以下この条において同じ。）又は暴力団員（暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律第2条第6号に規定する暴力団員をいう。以下この条において同じ。）が経営に実質的に関与していると認められる者に契約代金債権を譲渡したとき。
- (8) 第19条の規定によらないでこの契約の解除を申し出たとき。
- (9) 乙（乙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（乙が個人である場合にはその者を、乙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賃貸借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。）が暴力団員であると認められるとき。
 - イ 暴力団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 下請契約又は資材、原材料の購入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りながら、当該者と契約を締結したと認められるとき。
- キ 乙が、アからオまでのいずれかに該当する者を下請契約又は資材、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（カに該当する場合を除く。）に、甲が乙に対して当該契約の解除を求め、乙がこれに従わなかったとき。

（甲の責めに帰すべき事由による場合の解除の制限）

第18条 第16条各号又は前条各号（第9号を除く。）に定める場合が甲の責めに帰すべき事由によるものであるときは、甲は、前2条の規定による契約の解除をすることができない。

（乙の催告による解除権）

第19条 乙は、甲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を催告し、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。

（乙の責めに帰すべき事由による場合の解除の制限）

第20条 前条に定める場合が乙の責めに帰すべき事由によるものであるときは、乙は、前条の規定による契約の解除をすることができない。

（解除に伴う措置）

第21条 甲は、契約が解除された場合においては、履行部分を確認した上、当該履行部分に相当する賃貸借料相当額を乙に支払わなければならない。

2 この契約が解除された場合におけるこの物件の返還については、第27条の規定を準用する。

（甲の損害賠償請求等）

第22条 甲は、乙が次の各号のいずれかに該当するときは、これによって生じた損害の賠償を請求することができる。

- (1) 納期内に物件を納入することができないとき。
- (2) この物件に契約不適合があるとき。
- (3) 第16条又は第17条の規定により、賃貸借期間の満了後にこの契約が解除されたとき。
- (4) 前3号に掲げる場合のほか、債務の本旨に従った履行をしないとき又は債務の履行が不能であるとき。

2 次の各号のいずれかに該当するときは前項の損害賠償に代えて、乙は、契約金額の100分の10に相当する額を違約金として甲の指定する期間内に支払わなければならない。

- (1) 第16条又は第17条の規定により賃貸借期間の満了前にこの契約が解除されたとき
- (2) 乙がその債務の履行を拒否し、又は乙の責めに帰すべき事由によって乙の債務について履行不能となったとき

3 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) 乙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) 乙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) 乙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

4 第1項各号又は第2項各号に定める場合（前項の規定により第2項第2号に該当する場合とみなされる場合を除く。）がこの契約及び取引上の社会通念に照らして乙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、第1項及び第2項の規定は適用しない。

- 5 第1項第1号に該当し、甲が損害の賠償を請求する場合の請求額は、契約金額から部分引渡しを受けた部分に相応する契約金額を控除した額につき、遅延日数に応じ、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条に規定する財務大臣が定める率(年当たりの割合は、閏(じゅん)年の日を含む期間についても365日の割合とする。)の割合で計算した額を請求することができるものとする。
- 6 第2項の場合(第17条第7号及び第9号の規定によりこの契約が解除された場合を除く。)において、第2条の規定により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、甲は、当該契約保証金又は担保をもって同項の違約金に充当することができる。

(談合その他の不正行為による解除)

第23条 甲は、乙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、催告によらず直ちにこの契約を解除することができる。

- (1) 公正取引委員会が、乙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条に規定す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、乙に違反行為があったとして独占禁止法第62条第1項の規定による課徴金の納付を命じ、当該課徴金納付命令が確定したとき
 - (3) 乙(乙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又は同法第198条の規定に該当し、刑が確定したとき
- 2 乙は、前項の規定により甲が契約を解除した場合においては、契約金額の100分の10に相当する額を違約金として甲の指定する期間内に支払わなければならない。
- 3 乙が違約金を甲の指定する期間内に支払わないときには、乙は、当該期間を経過した日から支払いをする日までの日数に応じ、民法(明治29年法律第89号)第404条第2項に規定する法定利率の割合で計算した額の遅延利息を甲に支払わなければならない。

(賠償額の予定等)

第24条 乙は、前条第1項各号のいずれかに該当するときは、甲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20に相当する額を甲の指定する期間内に支払わなければならない。履行が完了した後も同様とする。ただし、次に掲げる場合はこの限りではない。

- (1) 前条第1項第1号又は第2号のうち、排除措置命令又は納付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甲が特に認める場合
 - (2) 前条第1項第3号のうち、乙が刑法第198条の規定による刑が確定した場合
- 2 前項の規定は、甲に生じた実際の損害額が、契約金額の100分の20に相当する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。
- 3 乙が賠償金を甲の指定する期間内に支払わないときには、乙は、当該期間を経過した日から支払いをする日までの日数に応じ、民法(明治29年法律第89号)第404条第2項に規定する法定利率の割合で計算した額の遅延利息を甲に支払わなければならない。

(乙の損害賠償請求等)

第25条 乙は、甲が次の各号のいずれかに該当する場合は、これによって生じた損害の賠償を請求することができる。ただし、当該各号に定める場合がこの契約及び取引上の社会通念に照らして甲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。

- (1) 第19条の規定によりこの契約が解除されたとき。
 - (2) 前号に掲げる場合のほか、債務の本旨に従った履行をしないとき又は債務の履行が不能であるとき。
- 2 第13条第3項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、乙は、未受領金額につき、遅延日数に応じ、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条に規定する財務大臣が定める率(年当たりの割合は、閏(じゅん)年の日を含む期間についても365日の割合とする。)の割合で計算した額の遅延利息の支払いを甲に請求す

ることができる。

(予算の減額又は削減に伴う解除等)

第26条 この契約は、地方自治法(昭和22年法律第67号)第234条の3の規定による長期継続契約であるため、甲が乙に支払うべき金額について、翌年度以降において歳入歳出予算の当該金額について減額又は削除があった場合は、甲は当該契約を変更又は解除することができる。

- 2 甲は、前項の規定により契約が解除された場合において、乙に損害が生じたときは、甲は乙に対し、損害賠償の責を負う。
- 3 前項の規定における賠償額は、甲乙協議して定めるものとする。

(物件の返還等)

第27条 甲は、この契約が終了したときは、通常の損耗を除き、原状に回復してこの物件を返還するものとする。ただし、乙が認めた場合は、現状有姿で返還できるものとする。

2 乙は、この契約が終了したときは、速やかにこの物件を撤去し、及び設置場所の原状回復を行うこととし、これに要する費用は乙の負担とする。

3 甲は、前項の撤去に際して必要があるときは、甲の職員が立ち会い、指示その他の方法により、乙の履行状況を監督することができる。

4 甲は契約の終了時に、乙にこの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。

5 甲は、乙が正当な理由なく、相当期間内にこの物件を撤去せず、及び設置場所の原状回復を行わないときは、乙に代わってこの物件を処分し、及び設置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、乙は、甲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、甲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。

(契約の効力の遡及)

第28条 甲及び乙は、この契約書への甲と乙の記名押印日又は電子署名実行日が契約期間の開始日より後の日である場合にあっても、本契約の効力は契約期間の開始日から生じることを確認する。

(補則)

第29条 この契約書に定めのない事項については、関係法令及び宝塚市契約規則(平成22年規則第9号)の規定によるほか、必要に応じて甲乙協議の上、定めるものとする。