

収入  
印紙

決 裁	課長	係長	係	内容調査済

賃貸借契約書

- 1 件名
- 2 借入場所
- 3 契約金額 ¥ (うち消費税額等¥ )
- 4 借入期間 令和 年 月 日から  
令和 年 月 日まで
- 5 契約保証金 免除

上記の賃貸借について賃借人 瑞穂町（以下「賃借人」という。）と貸貸人  
（以下「貸貸人」という。）とは、  
次の条項により賃貸借契約を締結し、両者信義を守り誠実にこれを履行するものとする。

この契約の証として、本書2通を作成し、賃借人及び貸貸人が記名押印の上、各自1通を保有する。

令和 年 月 日

賃借人 東京都西多摩郡瑞穂町大字箱根ヶ崎2335番地  
瑞穂町  
瑞穂町長

貸貸人

(総則)

- 第1条 賃借人及び賃貸人は、標記の契約書（この約款も含む。以下同じ。）に基づき、別添の仕様書及び図面等（以下「仕様書等」という。）に従い、日本国の法令を遵守し、この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「この物件」という。）を契約書記載の借入期間、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 この契約において契約期間とは、契約締結日から借入期間の末日までの間をいう。
- 4 賃貸人は、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 この契約書に定める催告、請求、届出、通知、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 この契約の履行に関して発注者と受注者との間で用いる言語は、日本語とする。
- 7 この契約書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。
- 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。

(権利の譲渡等)

- 第2条 賃貸人は、この契約により生じる権利又は義務を、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、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 この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。

(物件の納入等)

- 第4条 賃貸人は、この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上、借入期間の開始日（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 賃借人は、納入に先立ち、又は納入に際して、必要があるときは、賃借人の職員をして立会い、指示その他の方法により、賃貸人の履行状況を監督させることができる。
- 3 賃貸人は、この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、この物件を納入する上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、賃貸人から納品書の提出があったときは速やかに検査し、その検査に合格したときをもって、賃貸人からこの物件の引渡しを受けたものとする。

- 2 賃貸人は、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 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、消耗又は毀損した物件に係る損失は、全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、この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、前2条の規定を準用する。

(使用開始日の延期)

第7条 賃貸人は、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、速やかにその理由、遅延日数等を届け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か等の事情を考慮して、延長の可否及び日数を判断するものとする。

(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この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この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、賃貸借期間全体の総額に契約締結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項の規定により決定する率（以下「法定率」という。年当たりの割合は、閏年の日を含む期間についても、365日の割合とする。）を乗じて計算した額（100円未満の端数があるとき、又は100円未満であるときは、その端数額又はその全額を切り捨てる。）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）

第9条 賃貸人は、この物件を賃借人が使用した月（以下「当該月」という。）の翌日以降、毎月1回別紙内訳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2条による使用開始日の延期等により、当該月における物件の使用が1月に満たなくなったとき（賃借人の責めに帰すべき理由による場合を除く。）は、当該月の日数に応じた日割計算によるものとする。

3 第1項（ただし書を除く。）の規定にかかわらず、借入期間が2月以内で、かつ、当該期間のうち使用が1月に満たない月がある場合は、賃貸人は、契約書記載の賃借料を借入期間終了後、賃借人に請求しなければならない。

4 前項の場合において、借入期間を短縮又は延長したときの賃借料は、当該借入期間の日数に応じた日割計算によるものとする。

5 賃借人は、第1項又は第3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上、その請求を受けた日から起算して30日以内に、第1項又は第3項に定める賃借料を賃貸人に支払うものとする。

6 賃借人は、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をした日までの日数に応じて、支払金額に法定率を乗じて計算した金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、この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 この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、この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、この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 この物件に故障が生じたときは、賃借人は、直ちに賃貸人に通知しなければならない。

(物件の保守等)

第13条 賃貸人は、常にこの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項の通知を受けたときは、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、この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、この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、この契約が終了したときは、この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、この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、この契約が終了したときは、速やかにこの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 賃借人は、前項の撤去に際して必要があるときは、賃借人の職員をして立会い、指示その他の方法により、賃貸人の履行状況を監督させることができる。

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

(契約不適合責任)

第16条 賃貸人は、使用開始日以降この物件の規格、性能、機能等が契約の内容に適合しないものとなった場合は、特別の定めのない限り、借入期間中、修補、代替物の引渡し若しくは不足分の引渡し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の責めを負うものとする。

(所有権の表示)

第17条 賃貸人は、この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18条 賃借人は、次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) 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。
- (4) この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19条 この物件が、契約期間中に天災事変その他不可抗力によって、滅失し、又は毀損して使用不能となった場合において、第14条第1項に規定する代替品の提供が不可能であるときは、この契約は終了したものとみなす。

(契約内容の変更等)

第20条 賃借人は、必要があるときは、賃貸人と協議の上、この契約の内容を変更し、又はこの物件の納入を一時中止させることができる。

2 前項の規定により契約金額を変更するときは、賃借人と賃貸人とが協議して定める。

(賃借人の催告による解除権)

第21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、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。

- (1) 正当な理由なく、使用開始日を過ぎてもこの物件の納入を完了しないとき、又は使

用開始日後相当の期間内に納入を完了する見込みがないと賃借人が認めるとき。

(2) 正当な理由なく、第6条の引換え又は手直し若しくは第16条の修補、代替物の引渡し若しくは不足分の引渡しによる履行の追完がなされないとき。

(3) 賃貸人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) 賃貸人又はその代理人若しくは使用人が、正当な理由なく、賃借人の監督又は検査の実施に当たり職員の指示に従わないとき、又はその職務の執行を妨害したとき。

(5) 賃貸人の責めに帰すべき理由によりこの物件が滅失又は毀損し、使用不可能となったとき。

(6) 前各号に掲げる場合のほか、賃貸人が、この契約に違反したとき。

(賃借人の催告によらない解除権)

第22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、直ちにこの契約を解除することができる。

(1) 第2条の規定に違反し、この契約により生じ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したとき。

(2) この契約の目的物を納入することができないことが明らかであるとき。

(3) 賃貸人がこの契約の目的物の納入を拒絶する意思を明確に表示したとき。

(4) 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。

(5) 契約の目的物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、賃貸人が履行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、賃貸人がその債務の履行をせず、賃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りる履行がされる見込みが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。）又は暴力団員（同条第6号に規定する暴力団員をいう。）が経営に実質的に関与していると認められる者にこの契約により生じる権利又は義務を譲渡等したとき。

(8) 第25条の規定によらないで、賃貸人がこの契約の解除を申し出たとき。

(9) 賃貸人が地方自治法施行令（昭和22年政令第16号）第167条の4第1項の規

定に該当すると判明したとき。

(10) 公正取引委員会が貸貸人に対し、この契約に関して、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）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。）又は同法第7条の2（同法第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。）が確定したとき又は排除措置命令又は納付命令において、この契約に関して、同法第3条又は第8条第1号の規定に違反する行為の実行としての事業活動があったとされたとき。

(11) この契約に関して、貸貸人（貸貸人が法人の場合については、その役員又はその使用人）の刑法（明治40年法律第45号）第96条の6又は同法第198条の規定による刑が確定したとき。

（契約が解除された場合等の違約金）

第23条 次の各号のいずれかに該当する場合には、貸貸人は、契約金額の100分の10に相当する額を違約金として賃借人に支払うものとする。

(1) 前2条の規定によりこの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、又は貸貸人の責めに帰すべき事由によって貸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) 貸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) 貸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) 貸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

3 第1項に該当する場合において、契約保証金の納付が行われているときは、発注者は、当該契約保証金を第1項の違約金に充当することができる。

（協議解除）

第24条 賃借人は、必要があるときは、貸貸人と協議の上、この契約を解除することができる。

（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場合は、この契約を解除することが



できる。

- (1) 第20条の規定により、賃借人がこの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20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、契約金額が、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この物件が滅失又は毀損し、使用不可能となったとき。

(契約解除等に伴う措置)

第26条 第21条第1項、第22条第1項、第24条又は第25条の規定によりこの契約が解除され、又は賃貸人がその債務の履行を拒否し、若しくは賃貸人の債務について履行不能となった場合において、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 前2条の規定によりこの契約が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。

(賠償の予定)

第27条 賃貸人は、第22条第1項第10号又は第11号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、契約金額の10分の1に相当する額を支払わなければならない。契約を履行した後も同様とする。ただし、第22条第1項第11号のうち、賃貸人の刑法第198条の規定による刑が確定した場合は、この限りでない。

2 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、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。

(相殺)

第28条 賃借人は、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。

(情報通信の技術を利用する方法)

第29条 この契約書において書面により行われなければならないこととされている催告、請求、届出、通知、申出、協議、承諾及び解除は、法令に違反しない限りにおいて、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。

(疑義の決定等)

第30条 この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、又はこの契約書若しくは仕様書等に定めのない事項については、貸借人と賃貸人との協議の上定めるものとする。

(暴力団等排除に関する特約条項)

第31条 暴力団等排除に関する特約条項については、別紙に定めるところによる。

## 瑞穂町における契約に関する特約書

(総則)

第1条 この特約は、この特約が添付されている契約と一体をなす。

(定義)

第2条 この特約において、次に掲げる用語の意義は、当該各号に定めるところによる。

(1) 発注者（賃借人） 発注者（賃借人）である町長をいう。

(2) 受注者（賃貸人） 町との契約の相手方をいう。受注者（賃貸人）が共同企業体であるときは、その構成員すべてを含む。

(3) 暴力団等 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及び同条第6号に規定する暴力団員又は暴力団員でなくなった日から5年を経過しない者をいう。

(4) 反社会的勢力 暴力団等、暴力団関係企業、総会屋、社会運動又は政治活動を標榜して不法行為を行う者その他不当要求等の反社会的活動を行う者をいう。

(5) 不当介入等 次に掲げるものをいう。

ア 暴力行為、脅迫行為又はこれらに類する行為

イ 威圧的又は乱暴な言動により嫌悪感を与える行為

ウ 正当な理由なく面会を強要する行為

エ 正当な権利行使を装い、又は社会的常識を逸脱した手段により金銭又は権利を不当に要求する行為

オ その他秩序の維持、安全確保又は契約の履行に支障を生じさせる行為

(6) 法人の代表者等 法人の代表者、役員（役員として登記又は届出をしていないが実質上経営に関与している者を含む。）、支店若しくは営業所を代表する者又は法人と直接雇用契約を締結している正社員若しくは個人事業主をいう。

(受注者（賃貸人）が暴力団等であった場合の解除権)

第3条 発注者（賃借人）は、受注者（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。この場合においては、何ら催告を要しないものとする。

(1) 法人の代表者等が暴力団等であるとき、又は暴力団等が実質的に経営に関与していると認められるとき。

(2) 法人の代表者等が、いかなる名義をもってするかを問わず、暴力団等に対して金銭、物品その他の財産上の利益を不当に与え、又は便宜を供与する等の暴力団等の維持若しくは運営に協力し、又は関与していると認められるとき。

(3) 法人の代表者等が、自社、自己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ことを意図し、暴力団等を利用等していると認められるとき。

(4) 法人の代表者等が、暴力団等と社会的に非難されるような関係を有していると認め

られるとき。

(5) 法人の代表者等が自ら契約する場合において、その相手方が前各号のいずれかに該当する者であることを知りながら契約したと認められるとき。

(6) 法人の代表者等が、瑞穂町契約における暴力団等排除措置要綱（平成23年告示第213号）第5条第1項の勧告を受けた日から1年以内に、再度勧告に相当すると認められる行為を行ったとき。

2 発注者（賃借人）は、前項の規定によりこの契約を解除したときは、これによって受注者（賃貸人）に損害が生じても、その責めを負わないものとする。

3 受注者（賃貸人）が前項各号のいずれかに該当するときは、発注者（賃借人）が契約を解除するか否かにかかわらず、受注者（賃貸人）は、契約金額の10分の1に相当する額を違約金として発注者（賃借人）の指定する期間内に支払わなければならない。

4 前項の規定は、この契約の履行が完了した後も5年間適用する。

5 前項の場合において、受注者（賃貸人）が共同企業体であり、既に解散しているときは、発注者（賃借人）は受注者（賃貸人）の代表者であった者又は構成員であった者に違約金の支払を請求することができる。この場合において、当該代表者であった者又は構成員であった者は、連帯して支払わなければならない。

（反社会的勢力を排除するための連携）

第4条 発注者（賃借人）及び受注者（賃貸人）は、警察と連携し、この契約に関与又は介入をしようとする反社会的勢力を排除するために必要な情報交換、捜査協力等を行うものとする。

（不当介入等を受けた場合の措置）

第5条 受注者（賃貸人）は、この契約の履行に当たり、次に掲げる事項を遵守しなければならない。

(1) 本件契約に関して、不当介入等を受けた場合は、毅然として拒否し、その旨を、速やかに、発注者（賃借人）に報告するとともに、警察に届け出ること。

(2) 下請業者又は工事関係業者（以下「下請業者等」という。）がある場合、下請業者等が不当介入等を受けたときは、毅然として拒否し、受注者（賃貸人）に、速やかに、報告するよう当該下請業者等を指導すること。また、受注者（賃貸人）が下請業者等から不当介入があった旨の報告を受けたときは、速やかに、発注者（賃借人）に報告するとともに、警察に届け出ること。

(3) 受注者（賃貸人）は、下請契約等の締結に際して「下請業者等が、第3条第1項各号に該当する業者であることが判明した場合は、当該下請契約を解除できる」旨を下請契約に定めるとともに、下請業者等が前号に規定する不当介入等を受けた場合の受注者（賃貸人）への報告について義務付けること。

2 受注者（賃貸人）が前項の報告、届出等を怠ったときは、発注者（賃借人）は状況に応じて契約を解除し、町の契約から排除する措置（停止措置）を行い、又は違約金を請

求する等の必要な措置を講じることができる。この場合において、下請業者等が受注者（賃貸人）への報告を怠ったときも同様とする。