

契約 No.

賃貸借契約書

- 物件名
- 賃貸借料 円
(うち消費税及び地方消費税相当額 円)
- 賃貸借期間 年 月 日から
年 月 日まで
- 設置又は使用場所
- 契約保証金 免除
- 特約事項

賃借人及び賃貸人は、上記事項及び裏面の条項により契約を締結するものとし、この契約書2通を作成して、各自1通を保有する。

年 月 日

京都市中京区寺町通御池上る上本能寺前町488番地

賃借人 京都市

代表者 京都市長

印

賃貸人 住所

名称又は氏名

印

(総則)

第1条 賃借人及び貸貸人は、表記記載の物件の賃貸借契約に関して、この契約書に定めるもののほか、別添の仕様書、図面その他の関係図書（別に賃借人が指示する文書を含む。以下「仕様書等」という。）に従い、日本国の法令を遵守し、誠実に義務を履行しなければならない。

- 2 貸貸人は、この契約を履行するうえで知り得た秘密を漏らしてはならない。
- 3 この契約の履行に関し賃借人と貸貸人との間で用いる言語は、日本語とする。
- 4 この契約に定める金銭の支払に用いる通貨は、日本円とする。
- 5 この契約の履行に関し賃借人と貸貸人との間で用いる計量単位は、仕様書等に特別の定めがある場合を除き、計量法に定めるところによるものとする。
- 6 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、民法及び商法に定めるところによるものとする。
- 7 この契約に係る訴訟については、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。

(契約の履行)

第2条 貸貸人は、表記の契約金額をもって、表記の期間、物件を賃借人に賃貸する。

(注意義務)

第3条 賃借人は、善良な管理者の注意をもって、物件を、本来の用法に従い使用するものとする。

(損害の賠償)

第4条 賃借人は、その故意又は過失により物件を損傷したときは、貸貸人に対して、その損害を賠償しなければならない。

2 前項の規定により損害を賠償する場合において、貸貸人が加入している保険により補填される金額がある場合は、これを控除するものとする。

(検査の実施)

第5条 貸貸人は、賃貸借期間開始前に物件を表記の設置場所又は使用場所に搬入し、又は設置し、賃借人の検査を受けなければならない。

2 貸貸人は、前項の検査に合格しないときは、直ちに補修し、又は代替品を搬入し、若しくは設置しなければならない。この場合において、これに要した費用は、貸貸人の負担とする。

3 前2項の規定による措置に必要な日数は、この賃貸借期間に影響しない。

(賃貸借料の支払)

第6条 賃借人は、前月分の賃貸借料について、貸貸人からの適法な支払請求書を受領したときは、30日以内に貸貸人に当該請求金額を支払わなければならない。

2 貸貸人は、賃借人の責めに帰すべき事由により前項の規定による支払が遅れたときは、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第8条の規定による割合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。

(遅延損害金)

第7条 賃借人の責めに帰すべき事由により賃貸借期間開始時において賃借人が物件を使用することができないときは、賃借人は貸貸人に対し、遅延損害金として、1日につき、この契約による賃貸借料の1日当たり相当金額の支払を請求することができる。

(事前協議)

第8条 賃借人は、物件の一部を取り替え、改造し、又は移動させるときは、事前に貸貸人と協議しなければならない。

(途中解約)

第9条 賃借人は、賃貸借期間が終了する前に、この契約を解除しようとするときは、1箇月前までに、文書により貸貸人に通知しなければならない。

2 賃借人は、前項の規定により契約を解除したときは、既に経過した賃貸借期間に相当する賃貸借料を支払うものとする。

(契約の解除)

第10条 賃借人は、貸貸人が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。

- (1) 正当な理由がないのに賃貸借期間の開始日までに、賃貸物件を貸与しないとき、又は貸与できる見込みがないとき。
 - (2) 契約の締結又は賃貸物件の貸与に当たり、不正の行為があったとき。
 - (3) 賃貸物件の貸与に当たり、正当な理由がないのに賃借人の指示に従わなかったとき。
 - (4) 賃貸借期間中に成年被後見人、被保佐人、被補助人又は破産者になったとき。
 - (5) 前各号に掲げるもののほか、契約条件に著しく違反したとき。
- 2 賃借人は、前項の規定により契約の解除があったときは、賃借人にその損失の補償を求めることができない。
- 3 賃借人は、第1項の規定により契約を解除した場合において、既に一部の賃貸借があったときは、その部分に相当する額を支払うことができる。

(契約が解除された場合等の違約金)

第11条 次の各号のいずれかに該当する場合には、賃借人は、総価契約にあっては賃貸借料の10分の1に相当する額を、単価契約にあっては契約単価に予定数量を乗じて得た金額の10分の1に相当する額の範囲内で違約金として貸貸人に請求することができる。

- (1) 前条第1項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、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

(賃貸物件の引渡し)

第12条 賃借人は、賃貸借期間が満了したとき、又は第10条第1項の規定により契約の解除があったときは、直ちに、賃貸物件を賃借人に引き渡さなければならない。ただし、賃借人と貸貸人との協議により別の定めがある場合はこの限りでない。

2 前項の規定による引渡しを行う場合において必要な費用は、賃借人の負担とする。

(保守管理等のための立ち入り)

第13条 貸貸人は、賃貸物件の保守管理等のため必要があるときは、賃借人の承諾を得たうえで、賃貸物件の設置場所又は使用場所に立ち入ることができる。

(義務の履行の委託の禁止等)

第14条 賃貸人は、賃借人の文書による承認を得なければ、この契約に係る義務の履行を第三者に委託し、この契約に係る権利を第三者に譲渡し、又はこの契約に係る義務を第三者に承継させてはならない。

(物件の調達等に関する禁止事項)

第15条 賃貸人は、この契約に係る競争入札に参加した他の者（以下「非落札者」という。）から契約の履行に必要な物件（賃借人の商標を付して製作された物件を除く。以下同じ。）又は役務を調達してはならない。ただし、賃貸人が、非落札者以外の者を經由して非落札者から契約の履行に必要な物件又は役務を調達したとき及び特許権その他の排他的権利に係る物件の調達その他のやむを得ない事由により、非落札者から契約の履行に必要な物件又は役務の一部の提供を受ける必要があるため、あらかじめ文書による

賃借人の承諾を得たときは、この限りでない。

(紛争の解決)

第16条 この契約に関し、賃借人と賃貸人との間で紛争が生じたときは、賃借人及び賃貸人は、協議のうえ第三者を調停人に選任し、当該調停人のあっせん又は調停により解決を図るものとする。

2 前項の規定による解決のために要する費用は、賃借人と賃貸人がそれぞれ負担する。

(個人情報の取扱い)

第17条 賃貸人は、この契約の履行に関し、個人情報を取り扱う場合は、個人情報の保護に関する法律及び京都市個人情報保護条例を遵守しなければならない。

(補則)

第18条 この契約書に定めがない事項については、京都市契約事務規則及び関係法令によるほか、賃借人と賃貸人とが協議して定める。

特記事項

(貸貸人の談合等の不正行為に係る賃借人の解除権)

第1条 賃借人は、次の各号のいずれかに該当したときは、契約を解除することができる。

(1) 貸貸人が私的独占の禁止及び公正取引の確保に関する法律（以下「独占禁止法」という。）第3条又は第8条第1号の規定に違反する行為を行ったことにより、次のいずれかに該当することとなったとき。

ア 独占禁止法第49条に規定する排除措置命令が確定したとき。

イ 独占禁止法第62条第1項に規定する納付命令が確定したとき。

(2) 刑法第96条の6の罪について賃貸人（賃貸人が法人である場合にあつては、その代表者又は代理人、使用人その他の従業者。次号において同じ。）に対する有罪の判決が確定したとき。

(3) 刑法第198条の罪について賃貸人に対する有罪の判決が確定したとき。

2 賃借人の解除に伴う履行部分の検査及び引渡し、前払金の返還その他の賃借人が契約を解除する場合（賃貸人の履行が完了するまでに賃借人の都合により解除する場合を除く。）の措置に係る本則の規定は、前項の契約の解除について準用する。

(賃貸人の談合等の不正行為に係る損害の賠償)

第2条 賃貸人がこの契約に関して前条第1項第1号のいずれかに該当したときは、賃借人が契約を解除するか否かにかかわらず、かつ、賃借人が損害の発生及び損害額を立証することを要することなく、賃貸人は、契約金額の10分の2に相当する額を賠償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。ただし、命令又は処分の対象となる行為が、独占禁止法第2条第9項第3号に該当するときは、この限りでない。

2 前項の規定は、この契約による履行が完了した後も適用するものとする。

3 第1項に規定する場合において、賃貸人が共同企業体であり、既に解散しているときは、賃借人は、賃貸人の代表者であった者又は構成員であった者に賠償金の支払を請求することができる。この場合において、賃貸人の代表者であった者及び構成員であった者は、連帯して支払わなければならない。

4 第1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、賃借人がその超える分について賃貸人に対し賠償を請求することを妨げるものではない。

(賃貸人が暴力団員等であった場合の賃借人の解除権)

第3条 賃借人は、この契約の履行期間中において、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）が次の各号のいずれかに該当していたときは、契約を解除することができる。

(1) 京都市暴力団排除条例第2条第4号に規定する暴力団員等又は同条第5号に規定する暴力団密接関係者であるとき。

(2) 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、その相手方が前号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き。

(3) 賃貸人が、第1号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（前号に該当する場合を除く。）に、賃借人が賃貸人に対して当該契約の解除を求め、賃貸人がこれに従わなかったとき。

2 賃貸人が前項各号のいずれかに該当したときは、賃借人が契約を解除するか否かにかかわらず、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賃借人の指定する期間内に支払わなければならない。

3 前項の規定は、この契約による履行が完了した後も適用するものとする。

4 第1項に規定する場合において、賃貸人が共同企業体であり、既に解散しているときは、賃借人は、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、賃貸人の代表者であった者及び構成員であった者は、連帯して支払わなければならない。

(不当介入の場合の報告書の提出等)

第4条 賃貸人は、暴力団等による暴力、脅迫及びこれらに類する手段の行使を受けたとき、又は暴力的手段の行使による要求を受けたときその他の不当介入（以下「不当介入」という。）があつたときは、これを拒否するとともに、速やかに市長及び京都府警察本部長に対して報告書を提出しなければならない。

2 賃貸人は、暴力団等による不当介入により被害を受けたときは、直ちに市長に対し報告するとともに、速やかに所轄の警察署に対して被害届を提出しなければならない。

3 賃借人及び賃貸人は、暴力団等による不当介入により契約の適正な履行が阻害されるおそれのあるときは、双方協議のうえ、履行期限を延期し、又は履行の内容を変更することができる。

(消費税等の率の変動に伴う契約金額の変更)

第5条 消費税法の改正等によって消費税及び地方消費税（以下「消費税等」という。）の率に変動が生じた場合は、特段の変更手続を行うことなく、消費税等相当額を加減したものを契約金額とする。ただし、国が定める経過措置等が適用され、消費税等相当額に変動が生じない場合は、当該経過措置等の取扱いに従うものとする。