

物品賃貸借契約約款

(総則)

第1条 賃借人及び賃貸人は、日本国の法令を遵守して、この契約（契約書、この約款及び仕様書等（別添の仕様書、図面その他の書類をいう。以下同じ。）に規定された事項を内容とする契約をいう。以下同じ。）を誠実に履行しなければならない。

2 賃貸人は、仕様書等に掲げる賃貸借の目的物（以下「物件」という。）を、契約書に定める賃貸借期間（以下単に「賃貸借期間」という。）、仕様書等に基づいて賃借人に貸与するものとし、賃借人は、その賃借料を賃貸人に支払うものとする。

(契約の履行に際して用いる言語等)

第2条 この契約の履行に際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。

2 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。

3 この契約における期間の定め適用については、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。

4 この契約は、日本国の法令に準拠するものとする。

(書面主義)

第3条 この約款の規定に基づく指示、請求、通知、報告、申出、承諾、質問、回答及び解除（次項において「指示等」という。）は、書面により行わなければならない。ただし、緊急その他やむを得ない事情がある場合は、この限りでない。

2 前項ただし書に規定する場合において、賃借人及び賃貸人は、当該口頭で行った指示等を書面に記載して、当該指示等をした日から7日以内に、これを相手方に交付するものとする。

3 賃借人及び賃貸人は、この約款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載しなければならない。

(権利譲渡等の禁止)

第4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、若しくは承継させ、又はその権利を担保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。

2 賃貸人は、賃借人に貸与した物件を第三者に譲渡し、若しくは貸与し、又は質権を設定し、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。

(損害の負担)

第5条 この契約の履行に際して発生した損害（第三者に与えた損害を含む。）は、賃貸人がその費用を負担しなければならない。ただし、当該損害（仕様書に定めるところにより付された保険等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事由に

より生じたものについては、賃借人が負担するものとする。

(事実の確認の請求)

第6条 賃貸人は、次の各号のいずれかに該当する事実を発見したときは、直ちに、その旨を賃借人に通知し、当該事実を確認するよう請求しなければならない。

- (1) 仕様書等及びこれに対する質問回答書の内容が一致しないこと。
- (2) 仕様書等に誤り又は脱漏があること。
- (3) 仕様書等の記載が明確でないこと。
- (4) 仕様書等に記載された自然的又は人為的な条件その他契約の履行上の制約となる事項（以下この項において「制約事項」という。）が実際の制約事項と相違すること。
- (5) 仕様書等に記載されていない制約事項について、予期することのできない特別な事態が生じたこと。

2 賃借人は、前項の規定による請求があったとき、又は自ら前項各号に掲げる事実を発見したときは、直ちに、その調査を行わなければならない。

3 前項の調査は、賃貸人の立会いの下に行わなければならない。ただし、賃貸人が立会いの求めに応じない場合は、この限りでない。

4 賃借人は、賃貸人の意見を聴いた上で、第2項の調査の結果（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。以下この項において同じ。）をとりまとめ、当該調査が完了した日から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、当該期間内に当該通知をすることができないやむを得ない事由があるときは、あらかじめ、賃貸人の意見を聴いた上で、当該期間を延長することができる。

5 賃借人は、第2項の調査により第1項各号に掲げる事実があることを確認した場合において、必要があると認めるときは、仕様書等の内容を訂正し、又は変更しなければならない。

6 賃借人は、前項の規定により仕様書等の訂正又は変更が行われた場合において、必要があると認めるときは賃貸借期間又は賃借料を変更し、賃貸人に損害を与えたときは必要な費用を負担しなければならない。

(物件の納入等)

第7条 賃貸人は、契約書及び仕様書等で定められた日時及び場所に、自己の負担で物件を納入し、かつ、次条第1項の検査を受けて、賃貸借期間の初日（以下「使用開始日」という。）から賃借人が使用することができる状態にしなければならない。

2 賃借人は、必要があると認めるときは、物件の納入に先立って、又は納入に際して、賃借人の職員をしてこれに立ち会わせて、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、物件の納入をするときは、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 物件の納入に際して当然に必要な物の準備その他の行為は、賃貸人の負担で行わなければならない。ただし、契約書又は仕様書に別段の定めがある場合は、この限りでない。

(検査及び引渡し)

第8条 賃借人は、前条第3項の納品書の提出があったときは、その日から起算して10日以内に賃貸人の立会いを求めて仕様書等に定めるところにより検査を行い、当該検査の結果を賃貸人に通知しなければならない。ただし、賃借人がその必要がないと認めるときは、賃貸人の立会いを求めないで当該検査を行うことができる。

2 賃貸人は、正当な理由がなく前項の検査に立ち会わなかったときは、当該検査の結果について異議を申し出ることができない。

3 物件の引渡しは、第1項の検査に合格した日にあったものとみなす。

4 賃借人は、必要があると認めるときは、第1項の検査のほか、物件の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、第1項及び第2項の規定を準用する。

5 第1項及び前項の検査に要する費用並びにこれらの検査を行ったために生じた物件の変質、変形、損耗及びき損に係る損失は、すべて賃貸人の負担とする。

(引換え又は修繕)

第9条 賃貸人は、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かったときは、遅滞なく、当該物件を取り替え、又は修繕して、再度同項の検査を受けなければならない。この場合においては、前2条の規定を準用する。

(納入すべき期限の延長)

第10条 賃貸人は、使用開始日に賃借人が物件を使用することができる状態に置くことができないときは、直ちに、その理由、納入の予定日その他賃借人が指定した事項を賃借人に届け出なければならない。

2 賃貸人は、前項の規定による届出をしたときは、賃借人に対し、納入すべき期限の延長の承認を申請することができる。この場合において、賃借人は、当該履行遅滞が賃貸人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、相当と認める日数についてこれを承認することができる。

3 賃借人は、前項の規定による承認の申請があった場合において、当該履行遅滞が賃貸人の責めに帰すべき事由によるものであるとき認める場合は、相当の期間内に履行する見込みがあると認めるときに限り、履行期限の延長を承認することができる。

4 賃貸人は、第1項の履行遅滞があった場合(第2項の規定による承認を受けた場合を除く。)は、賃借人に対し、使用開始日から物件の引渡しを受けた日までの期間の日数に応じ、賃借料の総額に年14.6パーセントの割合を乗じて計算した額の損害金を支払わなければならない。

5 前項の損害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11条 賃貸人は、物件を賃借人が使用した日の属する月の翌月以降、契約の履行状況について賃借人の確認を受けた上で、毎月1回、賃借人に対し、契約書に定める賃借料の月額を支払を請求することができる。ただし、当該請求の時期について仕様書等に別段の定めがある場合は、この限りでない。

2 月の初日から末日まで引き続いて物件を使用することができなかつた場合（賃借人の責めに帰すべき事由による場合を除く。）における当該月分の賃借料の月額は、当該月において物件を使用することができた日の日数に応じて、日割計算により算出するものとする。

3 賃借人は、第1項の規定による請求があつたときは、適法な請求書を受理した日から起算して30日以内に、同項の賃借料を賃貸人に支払わなければならない。

4 賃貸人は、賃借人の責めに帰すべき事由により、前項の規定による賃借料の支払が同項の期限までになかつたときは、賃借人に対し、当該期限の翌日から支払のあつた日までの日数に応じ、当該支払が遅延した金額につき、年14.6パーセントの割合で計算した額の遅延利息の支払を請求することができる。

(転貸の禁止)

第12条 賃借人は、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つたときは、この限りでない。

(公租公課)

第13条 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14条 賃借人は、物件を善良な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、物件を通常の使用に従って使用し、かつ、賃借人の通常の業務の範囲内で使用しなければならない。

3 物件に故障が生じたときは、賃借人は、直ちに、その旨を賃貸人に通報しなければならない。

(物件の保守責任等)

第15条 賃貸人は、この契約に物件の保守を賃貸人がすべき旨が定められている場合においては、常に物件の機能を十分に発揮させることができるようにするため、仕様書等に定めるところにより、必要な保守を自己の負担で行わなければならない。

2 賃貸人は、前条第3項の規定による通報を受けたときは、遅滞なく、自己の負担で物件を修理しなければならない。ただし、当該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。

3 賃貸人は、あらかじめ賃借人の承諾を得たときは、物件の保守に係る業務を再委託することができる。

(代替物の提供)

第16条 賃貸人は、物件を使用することができなくなった場合において、相当の期間内にこれを復旧させること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、当該物件に代替する同等の物を、自己の負担で賃借人に提供しなければならない。ただし、賃借人の責めに帰すべき事由により物件を使用することができなくなった場合は、この限りでない。

2 第7条及び第8条の規定は、前項本文の規定による代替物の提供について準用する。
(物件の返還等)

第17条 賃借人は、この契約が終了したときは、通常損耗を除き、物件を原状に回復して返還しなければならない。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、物件について支出した有益費又は必要費があっても、これを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、自己の負担で物件を撤去するものとする。

4 賃借人は、前項の規定による撤去に際して必要があると認めるときは、賃借人の職員をしてこれに立ち合わせ、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がないのに、相当の期間内に物件を撤去せず、又は物件の設置場所を原状に回復させないときは、賃貸人に代わって当該物件を処分し、又は当該物件の設置場所を原状に回復させることができる。この場合においては、賃貸人は、賃借人がした処分又は原状の回復に要した費用を負担しなければならない。

6 賃貸人は、前項の規定による物件の処分又は設置場所の原状の回復について、異議を申し出ることができない。

(賃貸の継続又は売渡しの請求)

第18条 賃借人は、賃貸借期間が終了したときは、賃貸人に対し、物件の賃貸の継続又は売渡しを請求することができる。この場合における賃貸借又は売渡しの条件については、賃借人及び賃貸人が協議して定める。

(瑕疵の担保)

第19条 賃貸人は、物件の規格、性能、機能等に隠れた瑕疵があったときは、別段の定めがある場合を除き、当該瑕疵を修補し、又はこれに代えて、若しくはこれとともに、その損害を賠償しなければならない。

(所有権の表示)

第20条 賃貸人は、物件に、所有権の表示をするものとする。

(物件の原状の変更)

第21条 賃借人は、次に掲げる場合においては、あらかじめ、賃貸人の承諾を得なければ

ならない。

- (1) 物件に装置、部品、附属品等を付着させ、又は物件を取り外すとき。
- (2) 物件を他の物に付着させるとき。
- (3) 物件に付着した表示を取り外すとき。
- (4) 物件の設置場所を他へ変更するとき。

(物件の滅失等による契約の終了)

第22条 契約期間中に、物件が天災その他不可抗力により滅失し、又はき損したために、これを使用することができなくなった場合において、第16条第1項の規定による代替物の提供をすることができないときは、この契約は、終了する。

(契約内容の変更等)

第23条 賃借人は、必要があると認めるときは、あらかじめ賃貸人と協議をした上で、この契約の内容を変更し、又は物件の納入を一時的に中止させることができる。

2 前項の規定による措置により賃借料の額を変更する必要があるときは、賃借人及び賃貸人が協議してその額を定める。

(賃借人の解除権)

第24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、契約を解除することができる。

- (1) 使用開始日までにこの物件の納入を完了しないこと、又は完了する見込みがないことが明らかであると認められるとき。
- (2) 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。
- (3) 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き損し、使用不可能となったとき。
- (4) 前3号に掲げる場合のほか、この契約に違反した場合において、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。
- (5) 第26条の規定によらないで契約の解除を申し出たとき。
- (6) 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項若しくは第2項（第8条の2第2項及び第20条第2項において準用する場合を含む。）、第8条の2第1項若しくは第3項、第17条の2又は第20条第1項の規定による命令を受け、かつ、同法第49条第6項の審判を同項の期間内に請求しなかったとき。
- (7) 独占禁止法第7条の2第1項（同条第2項及び第8条の3において読み替えて準用する場合を含む。）の規定による命令を受け、かつ、同法第50条第4項の審判を同項の期間内に請求しなかったとき。
- (8) 独占禁止法第66条第1項の規定による却下の審決、同条第2項の規定による棄却の審決又は同条第3項の規定による原処分の一部の取消し若しくは変更の審決（この契約

に係る部分の全部を取り消し、又は当該取消しに相当する原処分の変更をする審決を除く。)を受け、かつ、当該審決の取消しの訴えを同法第77条第1項の期間内に提起しなかったとき。

(9) 独占禁止法第77条第1項の規定により審決の取消しの訴えを提起した場合において、当該訴えについて棄却又は却下の判決が確定したとき。

(10) 貸貸人(貸貸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3又は第198条の罪により刑に処せられたとき。

(11) 役員等(貸貸人が個人である場合にあつてはその者を、貸貸人が法人である場合にあつてはその法人の役員又はその支店若しくは営業所(常時貸貸借に係る契約を締結する権限を有する事務所をいう。)を代表する者をいう。以下この条において同じ。)が、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(平成3年法律第77号)第2条第6号に規定する暴力団員をいう。)又は同条第2号に規定する暴力団(以下単に「暴力団」という。)に協力し、若しくは関与している者(以下この条においてこれらを「暴力団員等」という。)であると認められるとき。

(12) 役員等が、暴力団等(暴力団及び暴力団員等が経営を実質的に支配し、又はこれに関与していると認められる法人、組合その他の団体をいう。以下この条において同じ。)又は暴力団員等に資金その他の財産上の利益を提供し、又はこれらのものに便宜を供与することにより、積極的に暴力団等の維持運営に協力し、又は関与していると認められるとき。

(13) 役員等が、暴力団等、暴力団員等、又はこれらのものが経営若しくは運営に実質的に関与し、若しくはこれらのもの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法人、組合その他の団体であることを知りながら、これらのものの威力を利用してしていると認められるとき。

(14) 役員等が、暴力団等又は暴力団員等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。

(15) 貸貸人の生計の維持又は経営に暴力団等又は暴力団員等の実質的な関与があると認められるとき。

(16) 再委託契約その他の契約にあたり、その相手方が第11号から前号までのいずれかに該当することを知りながら、当該者との契約を締結したと認められるとき。

(17) 貸貸人が、第11号から第15号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(前号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 前項の規定により契約が解除された場合においては、貸貸人は、違約金として、賃借料の総額(契約の一部の履行があつた場合にあつては、賃借料の総額から当該履行があつた部分に相当する賃借料の額を控除して得た額)の10分の1に相当する額を、賃借人が指

定する期限までに支払わなければならない。

3 賃借人は、前項に規定する場合において、賃貸人が契約保証金の納付又はこれに代わる担保の提供をしているときは、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。

4 前2項の違約金は、損害賠償の額の予定又はその一部と解釈しないものとする。

5 賃貸人は、第1項の規定により賃借人が契約を解除したことに起因して損害を受けることがあっても、その損害の賠償を賃借人に請求することができない。

(賃借人の事由による契約解除)

第25条 前条第1項に規定するもののほか、賃借人は、やむを得ない事由が生じたときは、あらかじめ賃貸人と協議した上で、この契約を解除することができる。

2 賃借人は、前項の規定により契約を解除した場合において、賃貸人に損害が生じたときは、賃貸人に対して損害賠償の責めを負うものとする。この場合においては、損害賠償の額は、賃借人及び賃貸人が協議して定める。

(賃貸人の解除権)

第26条 賃貸人は、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) 第23条第1項の規定により賃借人が物件の納入を一時的に中止させ、又は一時的に中止させようとする場合において、当該中止の期間が相当の期間にわたるとき。

(2) 第23条第1項の規定により賃借人が契約の内容を変更しようとする場合において、賃借料の総額が、当初の賃借料の総額の3分の1に相当する額に満たないこととなったとき。

(3) 賃借人の責めに帰すべき事由により物件が滅失し、又はき損したことにより、当該物件を使用することができなくなったとき。

2 賃貸人は、前項の規定により契約を解除したときは、賃借人に対し、その損害の賠償を請求することができる。この場合においては、前条第2項後段の規定を準用する。

(契約の解除に伴う措置)

第27条 賃借人は、第24条第1項、第25条又は前条第1項の規定により契約が解除された場合は、既に履行のあった部分を検査した上で、当該検査に合格した部分に係る賃借料に相当する額を賃貸人に支払うものとする。

2 前項に規定する場合における物件の返還については、第17条の規定を準用する。

(相殺)

第28条 賃借人は、この契約の規定に基づいて賃貸人が支払うべき損害賠償金、遅延損害金及び違約金(以下この条において「損害賠償金等」という。)があるときは、当該損害賠償金等と、賃借人が支払うべき賃借料とを相殺することができる。

(専属的管轄裁判所の合意)

第29条 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つ

て合意による専属的管轄裁判所とする。

(疑義の解決等)

第30条 この約款に定める事項について疑義が生じた場合又はこの約款に定めのない事項
で必要がある場合は、借借人及び貸貸人が協議して定めるものとする。