

(総則)

- 第1条** 賃借人及び賃貸人は、この約款（契約書を含む。以下同じ。）に基づき、設計図書（別添の設計書、仕様書、図面及びこれらの図書に対する質問回答書をいう。以下同じ。）に従い、日本国の法令を遵守し、この契約（この約款及び設計図書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 賃貸人は、契約書記載の物件（以下「物件」という。）を賃借人に賃貸し、賃借人は、賃貸借期間中、賃貸人にその賃借料を支払うものとする。
 - 3 履行方法その他契約を履行するために必要な一切の手段については、この約款及び設計図書に特別の定めがある場合を除き、賃借人がその責任において定める。
 - 4 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。
 - 5 この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。
 - 6 この約款に定める金銭の支払に用いる通貨は、日本円とする。
 - 7 この契約の履行に関して賃借人と賃貸人との間で用いる計量単位は、設計図書に特別の定めがある場合を除き、計量法（平成4年法律第51号）に定めるものとする。
 - 8 この約款及び設計図書における期間の定めについては民法（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。
 - 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、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。

(権利義務の譲渡等)

- 第2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又は承継させ、あるいは担保の目的に供してはならない。ただし、あらかじめ、書面により賃借人の承諾を得たときは、この限りでない。

(一括委任又は一括下請負の禁止)

- 第3条** 賃貸人は、業務の全部を一括して、又は主たる部分を第三者に委任し、又は請け負わせてはならない。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、作業の一部を第三者に請負わせようとするときは、書面をもって当該作業の着手前に下請負者の名称、作業計画書その他必要な事項を賃借人に通知し承認を得なければならない。
 - 3 前項の場合、賃貸人は再委託先にこの契約に基づく一切の義務を遵守させると共に、賃借人に対して下請負者の全ての行為及びその結果についての責任を負うものとする。
 - 4 賃借人は、賃貸人に対して、下請負人が当該作業の実施につき著しく不相当と認められるときは、その変更を求めることができる。

(物件の返還費用の負担)

- 第4条** この契約が終了した際の物件の返還に要する費用は、賃貸人の負担とする。ただし、仕様書等に撤去の負担を賃借人が負う特約を付している場合には、賃借人の負担で物件の撤去を行うものとする。
- 2 賃貸人が返還にかかる費用を負担することとされている場合において、賃貸人の責めに帰すべき理由により物件の撤去が遅滞した場合は、賃借人は物件を撤去し、その費用を賃貸人に請求する。

(物件の維持)

- 第5条** 賃借人は、物件を本来の用法に従い、善良な管理者の注意をもって使用し、物件の設置使用場所については、良好な環境を保持するものとする。

(損害保険)

- 第6条** 賃貸人は、賃借人の故意又は重大な過失により物件が損傷を受けたときは、賃借人に対して損害の賠償を請求することができる。
- 2 賃貸人は、賃貸借期間中、賃貸人を被保険者とする保険を賃貸人の負担で物件にかけることができる。

- 3 前2項の場合、前項における保険で補償される損害相当額に対しては、賃借人は責任を免がれるものとする。

(物件の検査及び引渡)

- 第7条** 賃貸人は、賃貸期間開始前に物件を設置使用場所に搬入及び設置し、立会いのうえ、賃借人の定める検査を受けなければならない。
- 2 賃借人は、物件の搬入を受けたときは、契約書に定める検査期日までにこれを検査し、物件の種類、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。）のないことを確認の上、ただちに物件の借受証を賃貸人に交付するものとし、借受証の交付をもって物件の引渡しは完了したものとみなす。
 - 3 前項の場合において、物件に契約不適合があることが判明した場合には、賃借人は、賃貸人に物件の修補、取替え又は不足分の引渡しによる履行の追完を請求することができる。ただし、賃貸人は、賃借人に不相当な負担を課するものでないときは、賃借人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。
 - 4 前項の場合において、賃借人が相当の期間を定めて履行の追完の催告をし、その期間内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) 物件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、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3号に掲げる場合のほか、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。

(保守の完了検査)

- 第8条** 賃貸人は、物件保守業務がある場合、作業が完了したときは、賃借人に報告するものとする。
- 2 賃借人は、賃貸人から前項の報告を受けたときは、その日から10日以内に検査を行い、検査終了後すみやかにその結果を賃貸人に通知しなければならない。

(物件の滅失又は毀損)

- 第9条** 物件の返還までに生じた賃借人の責による物件の滅失又はき損については、賃借人と賃貸人とが協議の上、その費用（第6条の規定により付された保険により補てんされた部分を除く。）は、賃借人が負担するものとする。ただし、通常の損耗及び消耗によるとき、又は賃貸人が原状に回復しないことについて承認したときは、この限りでない。
- 2 物件の一部又は全部が滅失し、当該賃貸借契約の履行が不可能となった場合は、前項による損害金の支払完了と同時にこの契約は終了する。ただし、物件が複数ある場合において、その一部が滅失した場合は、当該滅失した物件に対応する部分の契約のみ終了する。

(損害のために必要を生じた経費の負担)

- 第10条** この契約の履行に関し発生した損害（第三者に及ぼした損害を含む。）のために必要を生じた経費は賃貸人が負担するものとする。ただし、その損害の発生が賃借人の責に帰する理由による場合において、その損害のために必要な経費は賃借人が負担するものとし、その額は、賃借人と賃貸人とが協議して定める。

(料金の支払い)

- 第11条** 賃貸人は、毎月前月分の本契約に係る料金を賃借人に請求するものとし、賃借人は賃貸人の適法な請求があった後30日以内に賃貸借料を支払うものとする。ただし、特別な理由がある場合は、この限りでない。
- 2 賃借人の責に帰すべき理由により賃貸借料の支払いが遅れた場合には、賃貸人は、その日数に応じ、契約締結時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 項の規定により財務大臣が決定する率 (以下「財務大臣が決定する率」という。) を乗じて計算した額の遅延利息の支払を請求することができる。

(履行遅滞の場合における損害金)

第 12 条 賃貸人の責に帰すべき理由により賃貸借期間開始後において、賃借人が物件を使用することができないときは、賃借人は賃貸人に対して、賃貸借料の減額又は、遅延日数に応じ、賃貸借料に財務大臣が決定する率を乗じて計算した額の違約金の支払いを請求することができる。

(物件の現状変更)

第 13 条 賃借人が次の各号に定める事項を行おうとするときは、事前に賃貸人に協議するものとする。

- (1) 物件の一部を取替え、若しくは改造し、又は物件の一部に機械、器具等を取り付けること。
- (2) 物件を設置場所から移転させること。
- 2 前項各号の事項を行うとき、その費用は賃借人の負担とし、また賃貸借期間満了のとき、賃借人は物件を原状に復さなくてはならない。

(賃借人の任意解除権)

第 14 条 賃借人は、物件の引渡しを完了する前は、第 15 条から第 16 条に規定する場合のほか、必要があるときは、この契約を解除することができる。

- 2 前項の規定によりこの契約を解除した場合、第 4 条の規定にかかわらず賃借人は、物件の設置及び撤去に要した費用等を賠償するものとする。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。

(賃借人の催告による解除権)

第 15 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とき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、この限りではない。

- (1) 正当な理由なく、引渡期日に物件の引渡しをせず、又は引渡期日経過後相当の期間内に引渡しを完了する見込みがないと認められるとき。
- (2) 正当な理由なく、第 7 条第 3 項に規定する履行の追完がされないときは又は同条第 4 項に規定する代金の減額がされないとき。
- (3) 引き渡された物件に契約不適合がある場合において、これによって、契約の目的が達成できないとき。
- (4) 前各号のほか、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 16 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、この契約によって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たとき。
- (2) 物件を引渡すことができないことが明らかであるとき。
- (3) 物件の引渡し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が履行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) 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、賃貸人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、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) 契約の履行に当たって法令の規定により必要な許可又は認可等を失ったとき。

- (8) 経営状態が悪化し、又はその恐れがあると認められる相当の理由があるとき。
- (9) 第 21 条又は第 22 条の規定によらないでこの契約の解除を申し出たとき。
- (10) 賃貸人が暴力団排除に関する特約条項第 2 条第 1 項各号に該当するとき。

(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 17 条 第 15 条又は前条（ただし、第 1 号、第 7 号又は第 8 号に掲げる場合を除く。）に定める場合が賃借人の責めに帰すべき事由によるものであるときは、賃借人はこの契約を解除することができない。

(発注者の掲示による解除)

第 18 条 賃借人は、第 15 条又は第 16 条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。

(賃借人の損害賠償請求等)

第 19 条 次の各号のいずれかに該当する場合には、賃借人は、賃貸人にこれによって生じた損害の賠償を請求することができ、また、賃貸人は、賃借人に請負代金額の 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。

- (1) 第 15 条又は第 16 条の規定によりこの契約が解除された場合
- (2) 賃貸人がその債務の履行を拒否し、又は、賃貸人の責めに帰すべき事由によって賃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、前項第二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

3 第 1 項の場合（第 16 条第 1 項第 10 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、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、賃借人は、当該契約保証金又は担保をもって第 1 項の違約金に充当することができる。

(予算措置に伴う契約の変更等)

第 20 条 賃借人及び賃貸人双方いずれにもこの契約を終了させる意思がないとき、同一の条件において賃貸借契約期間満了の日まで継続するものとする。ただし、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って、本契約締結日の属する年度の翌年以降において、賃借人の各会計予算の当該賃借料が措置されない場合は、変更契約の締結、又は、契約を解除することができる。

2 この契約を変更、又は、解除しようとするときは、速やかに賃貸人に通知しなければならない。

(賃貸人の催告による解除権)

第 21 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とき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、この限りではない。

(賃貸人の催告によらない解除権)

第 22 条 賃貸人は、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) 契約の内容の変更により、契約代金額が 3 分の 2 以上減少したとき。
- (2) 賃借人がこの契約に違反し、その違反によって物件の引渡しが可能になったとき。

(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 23 条 第 21 条又は前条に定める場合が賃貸人の責めに帰すべき事由によるものであるときは、賃貸人はこの契約を解除することができない。

(解除に伴う措置)

第 24 条 賃借人は、契約を変更又は解除したときは、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を賃貸人に支払わなければならない。

2 第 21 条又は第 22 条の規定により契約が解除された場合においては、賃貸人はこれにより生じた損害の賠償を賃借人に請求することができる。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。

(返還金 違約金等の相殺)

第 25 条 賃借人は、賃貸人に対して、この契約に基づく返還金、違約金等の金銭債権を有するときは、これと賃貸人が賃借人に対して、この契約又は他の契約に基づいて有する請負代金の金額債権と相殺することができる。

(契約不適合責任期間)

第 26 条 賃貸人が種類又は品質に関して契約の内容に適合しない物件を賃借人に引き渡した場合において、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、その不適合を理由として、履行の追完の請求、代金の減額の請求、損害賠償の請求又は契約の解除をすることができない。ただし、賃貸人が引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。

2 前項の規定にかかわらず、賃借人の権利の行使ができる期間について仕様書等で別段の定めをした場合は、その仕様書等の定めるところによる。

(物件の立ち入りと秘密保持)

第 27 条 賃貸人及びその関係者は物件の保守管理等のため、事前に賃借人の承認を得たうえで物件の設置場所に入ることができる。

2 賃貸人又はその関係者はこの契約に関し知り得た秘密を第三者に漏らしてはならない。

3 賃貸人は、物件（作業に用いた資料及び作業履行過程において得られた記録等を含む。）を第三者に閲覧、複写、貸出し及び譲渡等一切の漏えい行為をしてはならない。

4 前 2 項についてはこの契約の終了後及び解除後も同様とする。

(契約外の事項)

第 28 条 この契約に定めのない事項及び疑義の生じた事項については、浦安市契約事務規則（平成 8 年規則第 24 号）の定めるところによるほか、賃借人と賃貸人とが協議のうえ定めるものとする。

談合等に起因する契約解除と損害賠償に関する特約条項

(総則)

第1条 この特約は、この特約が添付される契約(以下「契約」という。)と一体をなす。

(談合その他不正行為に係る解除)

第2条 浦安市(以下「市」という。)は、契約の相手方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、契約を解除することができる。

(1) 公正取引委員会が、契約の相手方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7条第1項の規定により措置を命じ、当該命令が確定したとき、又は第7条の2第1項の規定による課徴金の納付を命じ、当該命令が確定したとき。

(2) 契約の相手方(契約の相手方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条の規定による刑が確定したとき。

2 契約の相手方が協同組合及び共同企業体(以下「協同組合等」という。)である場合における前項の規定については、その代表者又は構成員が同項各号のいずれかに該当した場合に適用する。

3 契約の相手方は、前2項の規定により契約が解除された場合は、違約金として、契約金額の10分の2に相当する額を市が指定する期限までに支払わなければならない。

4 本条第1項の規定により契約が解除された場合に伴う措置については、契約の規定による。

(談合その他不正行為に係る賠償金の支払い)

第3条 契約の相手方は、前条第1項各号のいずれかに該当するときは、市が契約を解除するか否かにかかわらず、賠償金として、契約金額の10分の2に相当する額を市が指定する期限までに支払わなければならない。契約の相手方が契約を履行した後も同様とする。ただし、前条第1項第1号において、命令の対象となる行為が、独占禁止法第2条第9項第3号及び同項第6号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項に規定する不当廉売である場合、その他市が認める場合はこの限りでない。

2 前項の規定にかかわらず、市は、市の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、契約の相手方に対しその超過分につき賠償を請求することができる。

3 前2項の場合において、契約の相手方が協同組合等であるときは、代表者又は構成員は、賠償金を連帯して市に支払わなければならない。契約の相手方が既に協同組合等を解散しているときは、代表者であった者又は構成員であった者についても、同様とする。

暴力団排除に関する特約条項

(総則)

第1条 この特約は、この特約が添付される契約(以下「契約」という。)と一体をなす。

(暴力団等排除に係る解除)

第2条 浦安市(以下「市」という。)は、契約の相手方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。

- (1) 役員等(法人である場合には、その役員又は支店若しくは営業所(常時契約を締結する事務所をいう。)の代表者を、法人以外の団体である場合には、代表者、理事等、その他経営に実質的に関与している者を、個人である場合には、その者をいう。以下同じ。)が、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。以下同じ。)、暴力団員等(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及び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。以下同じ。)若しくは暴力団密接関係者(暴力団又は暴力団員等と密接な関係を有する者をいう。以下同じ。)であると認められるとき、又は暴力団、暴力団員等若しくは暴力団密接関係者が経営に実質的に関与していると認められるとき。
 - (2) 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、暴力団員等若しくは暴力団密接関係者を利用するなどしていると認められるとき。
 - (3) 役員等が、暴力団、暴力団員等若しくは暴力団密接関係者に対して、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。
 - (4) 役員等が、暴力団、暴力団員等若しくは暴力団密接関係者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。
 - (5) 役員等が、暴力団、暴力団員等又は第1号から第4号までのいずれかに該当する法人等であることを知りながら、これを不当に利用するなどしていると認められるとき。
 - (6) 下請契約又は資材、原材料の購入契約その他の契約に関し、その相手方が第1号から第5号までのいずれに該当することを知りながら、当該相手方と契約を締結したと認められるとき。
 - (7) 前号に該当する場合のほか、契約の相手方が、第1号から第5号までのいずれかに該当する者を相手方とする下請契約又は資材、原材料の購入契約その他の契約に関し、解除を市から求められたにもかかわらず、これに従わなかったとき。
- 2 契約の相手方が、協同組合又は共同企業体である場合における前項の規定については、その代表者又は構成員が同項各号のいずれかに該当した場合に適用するものとする。
- 3 前2項の規定によりこの契約が解除された場合においては、契約の相手方は、契約金

額の10分の2に相当する額を違約金として発注者の指定する期間内に支払わなければならない。

- 4 第1項の規定により契約が解除された場合に伴う措置については、契約の規定による。
(関係機関への照会等)

第3条 市は、契約からの暴力団等の排除を目的として、必要と認める場合には、契約の相手方に対して、役員等についての名簿その他の必要な情報の提供を求めることができ、その情報を管轄の警察署に提供することで、契約の相手方が前条第1項各号に該当するか否かについて、照会できるものとする。

- 2 契約の相手方は、前項の規定により、市が警察署へ照会を行うことについて、承諾するものとする。

(契約の履行の妨害又は不当要求の際の措置)

第4条 契約の相手方、自らが、又はこの契約の下請負若しくは受託をさせた者(以下「下請事業者等」という。)が、暴力団又は暴力団員等から契約の適正な履行の妨害又は不当若しくは違法な要求を受けた場合は、毅然として拒否し、その旨を速やかに市に報告するとともに、管轄の警察署に届け出なければならない。

- 2 契約の相手方及び下請事業者等は、前項の場合において、市及び管轄の警察署と協力して、契約の履行の妨害又は不当要求の排除対策を講じなければならない。

(遵守義務違反)

第5条 市は、契約の相手方が前条に違反した場合は、指名停止措置要綱の定めるところにより、指名停止の措置を行なう。契約の相手方の下請事業者等が報告を怠った場合も同様とする。