賃 貸 借 契 約 約 款

（賃貸借物件）

第１条　賃貸人は、賃借人に対し、契約書の１に掲げる物件(以下「物件」という。)を、この契約書及び別添仕様書、設計書、図面等に定める条件に従い、賃貸し、賃借人はこれを賃借する。

（賃貸借期間）

第２条　賃貸借期間は第５条に定めるところにより、賃借人が借受証を交付した日から起算し、契約書に定める期間とする。

（設置費用等の負担）

第３条　この契約に基づく物件の設置に要するすべての費用及び賃貸借契約が完了し当該物件を撤去する場合の撤去に要するすべての費用は、賃貸人の負担とする。

２　前項の場合で、万一撤去を遅滞した場合は、賃借人は賃貸人に代わり撤去し、その費用を賃貸人に請求するものとする。

（賃貸借料の支払）

第４条　賃借人は、賃貸借料を、契約書に定めるところに従って賃貸人に支払う。

２　賃貸借料は、賃貸借期間開始日の属する月を第１月とし、賃貸借期間中の暦月を単位として、毎月これを支払う。ただし、賃貸借期間に１か月未満の端数が生じたとき、又は賃貸人の責に帰すべき事由により、物件を使用できなかった期間があったときは、当該月の賃貸借料の30分の１にその期間の日数を乗じて得た額を控除するものとする。

３　賃貸人は、前項に定める賃貸借料を、翌月以降に賃借人に対して請求するものとする。

４　賃借人は、賃貸人の請求を各月10日までに受けたとき、その月の25日までに賃貸借料を支払うものとする。

（消費税等率変動に伴う賃貸借料額の変更）

第４条の２　消費税法（昭和63年法律第108号）等の改正等によって消費税等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、相当額を加減したものを賃貸借料額とする。ただし、国が定める経過措置等が適用され、消費税等額に変動が生じない場合には、当該経過措置等の取扱いに従うものとする。

（物件の引渡し）

第５条　物件の引渡しに関する事項は、契約書に定めるとおりとする。

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、物件に種類、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。

５　前２項の規定による契約不適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、第３項の規定による履行の追完又は第４項の規定による代金の減額の請求をすることができない。

（物件の使用）

第６条　賃借人は、善良な管理者の注意をもって、物件を常に正常な機能を果す状態を保つようにして、保管又は使用するものとし、その本来の用法に反して使用し、又は賃借人の通常の業務の範囲以外に使用してはならない。

２　賃借人の故意又は重大な過失により物件に損傷を与えたときは、賃貸人は賃借人に対して損害の賠償を請求することができる。

（所有権の表示）

第７条　賃借人は、物件に付されている賃貸人の所有物である旨の表示又は標識を汚損し、又は取り除いてはならない。

（損害保険契約）

第８条　賃貸人は、物件について賃貸借期間中、賃貸人を保険契約者とする契約書に定める損害保険契約を、賃貸人の選定する損害保険会社と締結する。損害保険契約の内容については契約書に定める。

２　前項の保険契約の保険料は、賃貸人の負担とする。

３　賃借人は、第６条第２項の場合で賃貸人が第１項に定める保険契約に基づいて保険金を受け取った場合、賃貸人が受け取った保険金額を限度にして、賃借人の負担義務は免れる。

（他の機械器具の取付け等）

第９条　賃借人が賃貸人の物件に他の機械器具を取り付ける必要を生じたときは、賃貸人の承認を得るものとする。

２　賃借人が物件の取替え、又は改造を希望する場合は、文書をもって賃貸人に要求するものとする。ただし、取替え又は改造が賃貸人の物件の 機能上の障害による場合は、賃貸人は、無償で取替え又は改造を行うものとする。

３　賃貸借物件を設置場所から移転させるときは、事前に賃借人と賃貸人とが協議するものとする。

（賃貸人の立入り等）

第10条　賃貸人の従業員は、契約期間中、賃借人の承認を得て物件設置場所に立ち入ることができる。この場合、従業員は必ず身分証明書を呈示しなければならない。

２　前項の立入りによって知得した業務上の資料又は知識を第三者に漏洩してはならない。

（権利義務の譲渡の制限）

第11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、賃借人の書面による承諾を得た場合にはこの限りではない。

（賃借人の任意解除権）

第12条　賃借人は、物件の引渡しを完了する前は、第13条から第14条の２に規定する場合のほか、必要あるときは、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３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13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５条第３項に規定する履行の追完がされないとき又は同条第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14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11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16条又は第17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) 第21条の２第１項に該当したとき。

第14条の２　賃借人は、神奈川県警察本部長からの通知又は回答により、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) 横浜市暴力団排除条例（平成23年12月横浜市条例第51号。以下、本条において、「条例」という。）第２条第２号に規定する暴力団（以下、「暴力団」という。）、条例第２条第４号に規定する暴力団員等（以下、「暴力団員等」という。）、条例第２条第５号に規定する暴力団経営支配法人等又は条例第７条に規定する暴力団員等と密接な関係を有すると認められる者であるとき。
(2) 神奈川県暴力団排除条例（平成22年神奈川県条例第75号）第23条第１項又は第２項に違反している事実があるとき。
(3) 賃貸人が、この契約に関して、資材、原材料の購入契約その他の契約にあたり、その相手方が第１号又は第２号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。
(4) 賃貸人が、この契約に関して、第１号又は第２号のいずれかに該当する者を資材、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（第３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。
(5) 賃貸人が、この契約に関して、第１号又は第２号のいずれかに該当する者にこの契約に関する債権を譲渡したとき。

２　第１項の規定により、賃借人が契約を解除した場合においては、賃貸人は、賃貸借期間の始期から賃貸借期間満了までの賃貸借料の総額（以下「賃借料の総額」という。）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。

（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15条　第13条各号又は第14条各号（ただし、第１号、第７号又は第８号を除く。）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。

（賃貸人の催告による解除権）

第16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17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以上増減（消費税等率の変動に伴う金額の増減は含まない。）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不可能になったとき。

（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18条　第16条又は第17条各号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。

（合意解除）

第19条　賃借人は、必要があると認めるときは、第12条から前条までの規定にかかわらず、契約の相手方と協議して、この契約を解除することができる。

（解除に伴う措置）

第20条　賃借人は、第12条、第13条、第14条、第14条の2、第16条、第17条又は第19条の規定によりこの契約が解除された場合には、契約の履行の完了部分に相応する賃借料を賃貸人に支払わなければならない。この場合において、契約の履行の完了部分が１か月に満たないときは、月額賃借料の30分の１に当該履行日数を乗じて得た額をもって当該完了部分の賃借料とする。

（賃借人の損害賠償請求等）

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。
(1) 賃貸人の責めに帰すべき理由により引渡期日に物件の引渡しを完了しないとき。
(2) 第13条各号又は第14条各号に定める事由があるとき。
(3) 前2号に定める場合のほか、賃貸人が債務の本旨に従った履行をしないとき。

２　前項第１号の損害金の額は、賃借料の総額（履行済部分があるときは、相応する金額を控除した額）に、遅延日数に応じ、国の債権の管理等に関する法律施行令（昭和31年政令第337号）第29条第１項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。）を乗じて計算した額（計算して求めた額の全額が 100円未満であるときは全額を、100円未満の端数があるときはその端数を切り捨てるものとする。）とする。ただし、遅延日数は、賃借人の責めに帰すべき理由による日数を控除したものとする。

３　次の各号のいずれかに該当する場合においては、賃貸人は、第１項の損害賠償に代えて、賃貸借料の総額の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13条又は第14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

４ 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法（平成16年法律第75号）の規定による破産手続開始の決定があった場合において、同法の規定により選任された破産管財人
(2) 賃貸人について会社更生法（平成14年法律第154号）の規定による更生手続開始の決定があった場合において、同法の規定により選任された管財人
(3) 賃貸人について民事再生法（平成11年法律第225号）の規定による再生手続開始の決定があった場合において、同法の規定により選任された再生債務者等

５　第１項又は第３項各号に定める場合（第４項の規定により同項各号が第３項第２号に該当する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、第１項又は第３項の規定は適用しない。

（談合等不正行為に対する措置）

第21条の２　賃貸人は、この契約に関して、次の各号のいずれかに該当するときは、該当した時点における賃貸借料の総額の10分の２に相当する額を損害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。
(1) 賃貸人又は賃貸人を構成事業者とする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２条第２項の事業者団体（以下「賃貸人等」という。）が、この契約について独占禁止法第３条又は第８条第１号の規定に違反したとして、賃貸人等に対する独占禁止法第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。）又は独占禁止法第７条の２第１項（独占禁止法第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（確定した納付命令が独占禁止法第63条第２項の規定により取り消されたときを含む。）。

⑵ 前号に掲げるもののほか、確定した排除措置命令又は納付命令（独占禁止法第63条第２項の規定により取り消されたものを含む。次号において同じ。）により、賃貸人等が、この契約について独占禁止法第３条又は第８条第１号の規定に違反する行為があったとされたとき。

⑶ 確定した排除措置命令又は納付命令により、賃貸人等に独占禁止法第３条又は第８条第１号の規定に違反する行為があったとされた期間及び当該行為の対象となった取引分野が示された場合（この契約が示された場合を除く。）において、当該期間にこの契約の入札（見積書の提出を含む。）が行われたものであり、かつ、この契約が当該取引分野に該当するものであるとき。

⑷ 賃貸人（法人にあっては、その役員又は使用人を含む。）の刑法（明治40年法律第45号）第96条の６又は独占禁止法第89条第１項若しくは第95条第１項第１号に規定する刑が確定したとき。

２ 前項の規定は、この契約による賃貸借期間が満了した後においても同様とする。

（賃貸人の損害賠償請求等）

第22条 賃貸人は、賃借人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賃借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、この限りでない。

⑴ 第16条又は第17条の規定によりこの契約が解除されたとき。

⑵ 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 賃借人の責めに帰すべき理由により第４条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、賃貸人は、未受領金額につき、遅延日数に応じ、契約日における、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項の規定に基づき財務大臣が決定する率を乗じて計算した額（計算して求めた額の全額が100円未満であるときは全額を、100円未満の端数があるときはその端数を切り捨てるものとする。）の遅延利息の支払を賃借人に請求することができる。

（契約不適合責任期間）

第23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、賃貸人が引渡しの時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。

（暴力団等からの不当介入の排除）

第24条 賃貸人は、契約の履行に当たって、暴力団又は暴力団員等からの不当介入を受けた場合は、遅滞なく賃借人に報告するとともに所轄の警察署に通報し、捜査上の必要な協力をしなければならない。

２ 賃貸人は、契約の履行に当たって、暴力団又は暴力団員等からの不当介入による被害を受けた場合には、その旨を直ちに賃借人に報告するとともに、被害届を速やかに所轄の警察署に提出しなければならない。

（特約事項）

第25条 賃借人及び賃貸人は、この約款に定めのない事項について約定する必要があると認める場合は、特約条項を付するものとする。

（疑義の解決）

第26条 この契約に定める条項その他について疑義が生じた場合には、賃借人と賃貸人とが協議して解決するものとする。

（争訟の提起）

第27条 この契約に関する争訟の提起、申立等は、専属管轄を除くほか、賃借人の所在地を管轄する裁判所に行うものとする。

（補則）

第28条 この約款に定めのない事項については、公立大学法人横浜市立大学契約事務取扱規程の定めるところによるほか、必要に応じて賃借人と賃貸人とが協議して定める。