

賃貸借契約書(案)

- 1 案 件 名 J R長岡京駅東口喫煙ボックス借上業務
- 2 借 入 場 所 長岡京市東神足1丁目地内
- 3 賃 借 料 【月額】 円
(うち取引に係る消費税及び地方消費税の額 円)
- 4 賃 貸 借 期 間 令和8年3月1日から
令和13年2月28日まで
(地方自治法第234条の3に基づく長期継続契約)
- 5 契 約 保 証 金 免 除

上記案件について、賃借人と賃貸人()は、各々の対等な立場における合意に基づいて、別添の条項によって公正な賃貸借契約を締結し、信義に従って誠実にこれを履行するものとする。

本契約の証しとして本書2通を作成し、当事者記名押印の上、各自1通を保有する。

令和〇〇年〇月〇日

賃借人 京都府長岡京市開田1丁目1番1号
京都府長岡京市
市 長 中小路 健吾 ㊟

賃貸人 ○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○
○ ○ ○ ○ ㊟

(総則)

第1条 賃借人及び賃貸人は、この契約書（頭書を含む。以下同じ。）に基づき、仕様書等（別冊の仕様書、図面、現場説明書及び現場説明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。）を契約書記載の賃貸借期間、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 仕様書等に明示されないもの又は交互符合しないものがあるときは、賃借人と賃貸人とが協議して定める。ただし、軽微なものについては、賃借人の指示に従うものとする。

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 この契約に定める金銭の支払いに用いる通貨は、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、仕様書等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（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の提起又は調停（第22条の規定に基づき、賃借人と賃貸人との間で協議の上選任される調停人が行うものを除く。）の申立てについては、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、又は承継させてはならない。ただし、書面により賃借人の承諾を得たときはこの限りではない。

(一般的損害)

第3条 この契約の履行につき賃貸借期間中に発生した損害（次条第1項又は第2項に規定する損害を除く。）については、賃貸人がその費用を負担する。ただし、その損害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。

(第三者に及ぼした損害)

第4条 この契約の履行につき第三者に及ぼした損害について、当該第三者に対して損害の賠償を行わなければならないときは、賃貸人がその賠償額を負担する。

2 前項の規定にかかわらず、同項に規定する賠償額のうち、賃借人の指示その他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、賃借人がその賠償額を負担する。ただし、賃貸人が、賃借人の指示が不相当であること等の賃借人の責めに帰すべき事由があることを知りながらこれを通知しなかったときは、この限りでない。

3 前2項の場合その他この契約の履行につき第三者との間に紛争を生じた場合にお

いては、賃借人及び賃貸人は協力してその処理解決に当たるものとする。

(物件の納入等)

第5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。）へ仕様書等で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で借入期間の開始日（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、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。

(検査及び引渡し)

第6条 賃借人は、賃貸人から納品書の提出を受理した日から10日以内に検査し、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、この物件の全部又は一部が前項の検査に合格しないときは、直ちに交換又は修補を行い、賃借人の検査を受けなければならない。

(賃借料の支払い)

第7条 賃貸人は、この物件を賃借人が使用した月の翌日以降、毎月1回契約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 賃借人は、前項の規定により賃貸人から請求があったときは、その請求を受理した日から30日以内に、前項に定める賃借料を賃貸人に支払うものとする。

3 賃借人は、前項の期間内に賃借料を支払わない場合は、期間満了の日の翌日から支払いをする日までの日数に応じ、当該未払金額に対し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。以下「支払遅延防止法」という。）第8条第1項に基づき定める率の割合で計算した額の遅延利息を賃貸人に支払わなければならない。

4 前項の規定により計算した遅延利息の額が100円未満であるときは、遅延利息を支払うことを要せず、その額に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。

(第三者による代理受領)

第8条 賃貸人は、賃借人の承諾を得て賃借料の全部又は一部の受領につき、第三者を代理人とすることができる。

2 賃借人は、前項の規定により賃貸人が第三者を代理人とした場合において、賃貸人の提出する支払請求書に当該第三者が賃貸人の代理人である旨の明記がなされているときは、当該第三者に対して前条の規定に基づく支払いをしなければならない。

(談合等不正行為があった場合の措置)

第9条 賃貸人が次に掲げる場合のいずれかに該当したときは、賃貸人は、賃借人の請求に基づき、賃借料の総額の10分の2に相当する額（契約の一部の履行があったときは賃借料の総額から履行部分に対する賃借料相当額を控除して得た額の10分の2に相当する額。以下同じ。）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。この契約が完了した後においても同様とする。

一 この契約に関し、賃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（昭和22年法律第54号。以下「独占禁止法」という。）第3条の規定に違反し、又は賃貸人が構成事業者である事業者団体が独占禁止法第8条第1号の規定に違反したことにより、公正取引委員会が賃貸人に対し、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。）を行い、当該納付命令が確定したとき（確定した当該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場合を含む。）。

二 納付命令又は独占禁止法第7条若しくは第8条の2の規定に基づく排除措置命令（これらの命令が賃貸人又は賃貸人が構成事業者である事業者団体（以下「賃貸人等」という。）に対して行われたときは、賃貸人等に対する命令で確定したものをいい、賃貸人等に対して行われていないときは、各名宛人に対する命令すべてが確定した場合における当該命令をいう。次号において同じ。）において、この契約に関し、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の実行としての事業活動があったとされたとき。

三 前号に規定する納付命令又は排除措置命令により、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違反する行為の対象となった取引分野が示された場合において、この契約が、当該期間（これらの命令に係る事件について、公正取引委員会が賃貸人に対し納付命令を行い、これが確定したときは、当該納付命令における課徴金の計算の基礎である当該違反する行為の実行期間を除く。）に入札（見積書の提出を含む。）が行われたものであり、かつ、当該取引分野に該当するものであるとき。

四 この契約に関し、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若しくは第198条又は独占禁止法第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 賃借人は、賃貸人が前項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。

3 賃貸人が第1項の違約金を賃借人の指定する期間内に支払わないときは、賃貸人は、当該期間を経過した日から支払いをする日までの日数に応じ、契約締結時における支払遅延防止法第8条第1項に基づき定める率の割合で計算した額の遅延利息を賃借人に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違約金の額を超え

る場合は、その超える額につきなお請求をすることを妨げるものではない。同項の規定により賃貸人が違約金を支払った後に、実際の損害額が同項に規定する違約金の額を超えていることが明らかとなった場合においても、同様とする。

(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、地方税法（昭和25年法律第226号）の規定によるものとする。

(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。

(物件の借用期間)

第13条 賃借人は、借用期間において物件を賃貸借する。賃貸借期間は、延べ60ヵ月とし、60ヵ月満了後は賃貸人から賃借人へ無償譲渡する。

(契約不適合)

第14条 この契約締結後、目的物に種類、品質又は数量に関して契約の内容に適合しない（以下、「契約不適合」という。）ことが判明し、その原因が賃貸人に起因する場合には、賃貸人は、契約不適合責任を負うものとする。

2 前項の場合において、その原因が売主に起因する場合には、賃貸人は、契約不適合責任を負わないものとする。ただし、この場合、賃貸人は賃借人の請求により、自己が保有する売主に対する契約不適合修補に関する請求権を賃借人に移譲し、賃借人が売主に対して直接請求することを承諾するものとする。

(所有権の表示)

第15条 賃貸人は、この物件に所有権の表示をするものとする。

(賃借人の解除権)

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、この契約を解除することができる。

一 賃貸人が使用開始日までにこの物件の納入を完了しないとき又は明らかに完了する見込みがないと認められるとき。

二 前号に規定する場合のほか、この契約に違反し、その違反によりこの契約の目的を達成することができないと認められるとき。

三 第18条第1項の規定によらないでこの契約の解除を申し出たとき。

四 賃貸人が次のいずれかに該当するとき。

イ 役員等（賃貸人が個人である場合にはその者その他経営に実質的に関与してい

る者を、賃貸人が法人である場合にはその役員、その支店又は常時契約を締結する事務所の代表者その他経営に実質的に関与している者をいう。以下この号において同じ。)が、暴力団又は暴力団員であると認められるとき。

ロ 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、暴力団又は暴力団員を利用するなどしていると認められるとき。

ハ 役員等が、暴力団又は暴力団員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。

ニ 役員等が、暴力団又は暴力団員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。

ホ 役員等が暴力団又は暴力団員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。

ヘ 再委託契約その他の契約に当たり、その相手方がイからホまで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。

ト 賃貸人が、イからホ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（ヘ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。

(契約が解除された場合等の違約金)

第16条の2 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、賃借料の総額の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。ただし、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(第2項の規定により第2号に該当するときとみなされるときを除く。)は、この限りでない。

一 前条の規定によりこの契約が解除された場合

二 賃貸人がその債務の履行を拒否し、又は、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2号に該当する場合とみなす。

一 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

二 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

三 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

第17条 賃借人は、賃貸借期間中は、第16条の規定によるほか、必要があるときは、この契約を解除することができる。

2 賃借人は、前項の規定によりこの契約を解除したことにより賃貸人に損害を及ぼしたときは、その損害を賠償しなければならない。

(賃貸人の解除権)

第18条 賃貸人は、賃借人がこの契約に違反し、その違反によって契約の目的が達成できなくなったときは、この契約を解除することができる。

2 賃貸人は、前項の規定によりこの契約を解除した場合において、損害があるときは、その損害の賠償を賃借人に請求することができる。

(解除の効果)

第19条 この契約が解除された場合には、第1条第2項に規定する賃借人及び賃貸人の義務は消滅する。

(賠償金等の徴収)

第20条 賃貸人がこの契約に基づく賠償金、損害金又は違約金を賃借人の指定する期間内に支払わないときは、賃借人は、その支払わない額に賃借人の指定する期間を経過した日から賃借料支払いの日まで契約締結時における支払遅延防止法第8条第1項に基づき定める率の割合で計算した利息を付した額と、賃借人の支払うべき賃借料とを相殺し、なお不足があるときは追徴する。

2 前項の追徴をする場合には、賃借人は、賃貸人から遅延日数につき契約締結時における支払遅延防止法第8条第1項に基づき定める率の割合で計算した額の延滞金を徴収する。

(紛争の解決)

第21条 この契約書の各条項において賃借人と賃貸人とが協議して定めるものにつき協議が整わなかったときに賃借人が定めたものに賃貸人が不服がある場合その他この契約に関して賃借人と賃貸人との間に紛争を生じた場合には、賃借人及び賃貸人は、協議の上調停人を選任し、当該調停人のあっせん又は調停によりその解決を図る。この場合において、紛争の処理に要する費用については、賃借人と賃貸人とが協議して特別の定めをしたものを除き、賃借人と賃貸人とがそれぞれが負担する。

2 前項の規定にかかわらず、賃借人又は賃貸人は、必要があると認めるときは、同項に規定する手続前又は手続中であっても同項の賃借人と賃貸人との間の紛争について民事訴訟法（平成8年法律第109号）に基づく訴えの提起又は民事調停法（昭和26年法律第222号）に基づく調停の申立てを行うことができる。

3 賃借人又は賃貸人は、申し出により、この契約書の各条項の規定により行う賃借人と賃貸人との間の協議に第1項の調停人を立ち合わせ、当該協議が円滑に整うよう必要な助言又は意見を求めることができる。この場合における必要な費用の負担については、同項後段の規定を準用する。

(関係法令の遵守)

第22条 賃貸人は、この契約に当たり、労働基準法（昭和22年法律第49号）、労働者災害補償保険法（昭和22年法律第50号）、最低賃金法（昭和34年法律第1

37号)、労働安全衛生法(昭和47年法律第57号)、労働契約法(平成19年法律第128号)その他関係法令の適用基準を遵守しなければならない。

(契約外の事項)

第23条 この契約書に定めのない事項については、必要に応じて賃借人と賃貸人とは協議して定める。

(特約事項)

第24条 賃借人は、翌年度以降において賃借人の歳出予算におけるこの契約の賃借料について減額又は削除された場合には、この契約の変更又は解除をすることができるものとする。

2 賃貸人は、前項の規定によりこの契約を解除された場合において、賃貸人に損害が生じたときは、賃借人にその損害を請求することができる。