

貸借契約書

- 1 件 名
- 2 貸借物件 仕様書のとおり
- 3 契約金額 ¥○○○○○○○
うち取引に係る消費税及び地方消費税額(¥○○○○○)

〔別記内訳書〕

期間	支払額(年額)	支払額(月額)
令和6年4月～ 令和7年3月	●●●●●●円	●●●●●●円

- 4 貸借期間 令和6年4月1日から令和7年3月31日まで
- 5 借入場所 那覇市役所本庁舎（那覇市泉崎1丁目1番1号）
内1階～3階
- 6 契約保証金

上記の物件の貸借について、借借人と貸借人は、次の条項により貸借契約を締結し、信義に従って誠実にこれを履行するものとする。
この契約の証として本書2通を作成し、借借人と貸借人が記名押印の上、各自1通を保有する。

令和6年 4月 日

(所在地) 那覇市泉崎1丁目1番1号

借借人 (名称) 那 覇 市

(代表者) 那覇市長 知 念 覚

(所在地)

貸借人 (名称)

(代表者)

(総則)

- 第1条** 賃借人及び賃貸人は、頭書記載の物件の賃貸借契約について、この契約書に定めるもののほか、仕様書、図面その他賃借人が指示する文書等(以下「仕様書等」という。)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、頭書記載の賃貸借物件(以下、単に「物件」という。)を、頭書記載の賃貸借期間、頭書記載の借入場所において仕様書等に従い賃借人に賃貸するものとし、賃借人は、その賃借料を支払うものとする。
 - 3 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。
 - 4 この契約に定める催告、請求、通知、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 この契約に係る訴訟については、賃借人の事務所の所在地を管轄する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。

(契約の保証)

- 第2条** 賃貸人は、この契約の締結と同時に、契約保証金を賃借人に納付しなければならない。
- 2 前項の契約保証金の納付は、次の各号のいずれかに掲げる担保の提供をもって代えることができる。
 - (1) 契約保証金に代わる担保となる有価証券等の提供
 - (2) この契約による債務の不履行により生ずる損害金の支払いを保証する銀行又は賃借人が确实と認める金融機関の保証
 - (3) この契約による債務の不履行により生ずる損害をてん補する履行保証保険契約の締結
 - 3 前2項の保証に係る契約保証金の額、保証金額又は保険金額(以下、「保証の額」という。)は、契約金額の100分の10以上としなければならない。
 - 4 契約金額の変更があった場合には、保証の額が変更後の業務委託料の100分の10に達するまで、賃借人は、保証の額の増額を請求することができ、賃貸人は、保証の額の減額を請求することができる。

- 5 賃借人は、業務の完了後に、第1項の契約保証金、第2項第1号の有価証券等又は同項第2号に規定する金融機関等の保証証書を賃貸人に返還するものとする。
- 6 契約保証金に対しては、その受入期間につき利息を付さない。

(権利義務の譲渡等)

第3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、承継させ、又は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。

(一般的損害等)

第4条 この契約の履行に関して発生した損害(第三者に及ぼした損害を含む。)については、賃貸人がその費用を負担するものとする。ただし、その損害(保険その他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理由により生じたものについては、賃借人の負担とする。

(物件の納入等)

- 第5条** 賃貸人は、物件を借入場所へ仕様書等に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、賃貸借期間の開始日(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、賃借人の職員が立会い、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、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)

- 第6条** 賃借人は、賃貸人が物件を納入したときは速やかに検査し、その検査に合格したときをもって、賃貸人から物件の引渡しを受けたものとする。
- 2 賃貸人は、あらかじめ指定された日時及び場所で、前項の検査に立ち会わなければならない。
 - 3 賃貸人は、第1項の検査に立ち会わなかったときは、検査の結果について異議を申し立てることができない。
 - 4 賃貸人は、必要があるときは、第1項の検査のほか、納入が完了するまでにおいて、品質等の確認検査を行うことができる。この場合において、当該検査を行うときは、前2項の規定を準用する。

- 5 第1項及び前項の検査に直接必要な費用及び検査のため変質、変形、消耗又は毀損した物品に係る損失は、全て賃貸人の負担とする。ただし、特殊な検査に要するものはこの限りでない。

(引換え又は手直し)

第7条 賃貸人は、納入した物件の全部又は一部が前条第1項の検査に合格しないときは、速やかに引換え又は手直しを行い、仕様書等に適合した物件を納入しなければならない。この場合においては、前2条の規定を準用する。

(使用開始日の延期等)

- 第8条** 賃貸人は、使用開始日までに物件を納入することができないときは、速やかにその理由、遅延日数等を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、賃借人に対して使用開始日の延期を申し出ることができる。この場合において、賃借人は、その理由が賃貸人の責めに帰することができないものであるときは、相当と認める日数の延長を認めることがある。

(賃借料の支払い)

- 第9号** 賃貸人は、賃借人が物件を使用した月(以下「当該月」という。)の翌月以降、別記内訳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 前項の賃借料の計算は、月の初日から末日までの1月分として計算するものとする。この場合において、当該月の使用が1月に満たないとき又は前条による使用開始日の延期などにより、当該月の物件の使用が1月に満たなくなったとき(賃借人の責めに帰すべき場合を除く。)は、当該月の日数に応じた日割計算によるものとする。
- 3 賃借人は、第1項の規定による請求を受けたときは、賃貸人の履行状況を確認の上、その請求を受理した日から起算して30日以内に、第1項に定める賃借料を賃貸人に支払うものとする。

(転貸の禁止)

第10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ったときは、この限りでない。

(物件の管理等)

- 第11条** 賃借人は、物件を善良な管理者の注意をもって使用及び管理をしなければならない。
- 2 物件に故障が生じたときは、賃借人は、直ちに賃貸人に通知しなければならない。

(物件の保守等)

第12条 賃貸人は、常に物件の機能を十分に発揮させるため、必要な保守を仕様書等に基づき賃貸人の負担で行わなければならない。

- 2 賃貸人は、賃借人から前条第2項の規定による通知を受けたときは、賃貸人の負担により速やかに修理しなければならない。ただし、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。

(物件の返還等)

第13条 賃借人は、この契約が終了したときは、物件を通常の損耗を除き、原状に回復して返還するものとする。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 賃貸人は、この契約が終了したときは、速やかに物件を撤去するものとし、これに要する費用は賃貸人の負担とする。
- 3 賃借人は、前項の規定による撤去に際して必要があるときは、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。
- 4 賃借人は、賃貸人が正当な理由なく、相当期間内に物件を撤去せず、借入場所の原状回復を行わないときは、賃貸人に代わって物件を処分し、又は借入場所の原状回復を行うことができる。この場合においては、賃貸人は、賃借人の処分又は原状回復について異議を申し出ることができず、また、賃借人の処分又は原状回復に要した費用を負担しなければならない。

(契約内容の変更)

第14条 賃借人は、必要があるときは、賃貸人と協議の上、この契約の内容を変更し、又は物件の納入を一時中止させることができる。

- 2 前項の規定により契約金額を変更するときは、賃借人と賃貸人とが協議して定める。

(契約不適合責任)

第15条 賃貸人は、使用開始日以降、物件が規格、性能、機能等に不適合、不完全その他契約の内容に適合しないものである場合は、特別の定めがない限り、賃貸借期間中、修補、代替物の引渡し、不足分の引渡しによる履行の追完又はこれに代えて若しくは併せて損害賠償の責めを負うものとする。

(所有権の表示)

第16条 賃貸人は、物件に所有権の表示をするものとする。

(物件の原状変更)

第17条 賃借人は、次に掲げる行為をするときは、事前に賃貸人の承諾を得るものとする。

- (1) 物件に装置、部品、付属品等を付着し、又は物件からそれらを取り外すとき。
- (2) 物件を他の物に付着するとき。
- (3) 物件に付着した表示を取り外すとき。
- (4) 物件の借入場所を他へ移動するとき。

(賃借人の催告による解除権)

第18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、相当な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時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、この限りでない。

- (1) 使用開始日を過ぎても物件を納入しないとき又は使用開始日後相当の期間内に物件を納入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15条の履行の追完がなされないとき。
- (3) 賃貸人又はその代理人若しくは使用人が正当な理由なく、賃借人の監督又は検査の実施に当たり、賃借人の職員の指示に従わないとき又はその職務の執行を妨害したとき。
- (4) 前各号に掲げる場合のほか、賃貸人が、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19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3条の規定に違反し、この契約によって生ずる債権を第三者に譲渡し、承継させ、又は担保の目的に供したとき。
- (2) 物件を納入することができないことが明らかであるとき。
- (3) 賃貸人が物件の納入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の履行が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、賃貸人が履行しないでその時期を経過したとき。

- (6) 前各号に掲げるもののほか、貸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) 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。以下この条において同じ。)又は暴力団員(同法第2条第6号に規定する暴力団員をいう。以下この条において同じ。)が経営に実質的に関与していると認められる者に賃借料債権を譲渡したとき。
 - (8) 第22又は第23条の規定によらないで、貸貸人から契約解除の申出があったとき。
 - (9) 貸貸人が次のいずれかに該当するとき。
 - ア 役員等(貸貸人が個人である場合にはその者を、貸貸人が法人である場合にはその役員又はその支店若しくは常時賃貸借契約を締結する事務所の代表者をいう。以下この号において同じ。)が暴力団員であると認められるとき。
 - イ 暴力団又は暴力団員が経営に実質的に関与していると認められるとき。
 - ウ 役員等が自己、自社若しくは第三者の不正な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たと認められるとき。
 - エ 役員等が暴力団又は暴力団員に対して資金等を提供し、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。
 - オ 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。
- 2 賃借人は、貸貸人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、貸貸人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。)又は同法第7条の2第1項(同法第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。
 - (2) 貸貸人(貸貸人が法人の場合にあっては、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6又は同法第198条の規定による刑が確定したとき。

(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20条 第18条各号又は前条第1項各号及び第2項各号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、前2条の規定による契約の解除をすることはできない。

(協議解除)

第21条 賃借人は、必要があるときは、賃貸人と協議の上、この契約を解除することができる。

2 賃借人は、前項の規定による解除を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。

(賃貸人の催告による解除)

第22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時における債務の不履行がこの契約及び社会通念に照らして軽微であるときは、この限りでない。

(賃貸人の催告によらない解除)

第23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) 第14条の規定により、賃借人が物件の納入を一時中止させ、又は一時中止させようとする場合において、その中止期間が賃貸借期間の2分の1以上に達するとき。

(2) 第14条の規定により、賃借人が契約内容を変更しようとする場合において、当初の契約金額の3分の2以上減少することとなるとき。

(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24条 第22条又は前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、前2条の規定による契約の解除をすることはできない。

(損害賠償の予定)

第25条 賃貸人は、第19条第2項各号のいずれかに該当するときは、賃借人が契約を解除するか否かを問わず、賠償金として、契約金額の100分の10に相当する額を賃貸人に支払わなければならない。この契約の履行が完了した後も同様とする。ただし、次に掲げる場合は、この限りでない。

(1) 第19条第2項第1号のうち、排除措置命令又は納付命令の対象となる行為が、独占禁止法第2条第9項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項で規定する不当廉売の場合その他賃借人が特に認める場合

(2) 第19条第2項第2号のうち、賃貸人が刑法第198条の規定による刑が確定した場合

- 2 前項の規定は、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は、超過分につき賠償を請求することを妨げるものではない。

(賃借人の損害賠償請求権等)

第26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) 使用開始日を過ぎても物件を納入することができないとき。

(2) 賃貸人の責めに帰すべき事由により賃借人に損害を与えたとき。

(3) 前2項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 次の各号のいずれかに該当するときは、前項の損害賠償に代えて、賃貸人は、契約金額の100分の10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18条又は第19条の規定によりこの契約が解除されたとき。

(2) 賃貸借期間終了前に、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とき。

- 3 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

- 4 第1項各号又は第2項各号に定める場合(前項の規定により第2項第2号に該当する場合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項及び第2項の規定は適用しない。

- 5 第1項第1号において、使用開始日後に納入の見込みのあるときは、賃借人は、第1項の損害賠償に代えて、賃貸人から遅延損害金を徴収し、使用開始日を延期することができる。

- 6 前項の遅延損害金の額は、契約金額(賃借人の検査に合格した物件があるときは、その対価相当額を除く。)につき、遅延日数に応じ、

契約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9条第1項の規定により財務大臣が決定する率(以下「財務大臣決定利率」という。)の割合で計算した額とする。

(賃貸人の損害賠償請求権等)

第27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。

- (1) 第22条又は第23条の規定によりこの契約が解除されたとき。
- (2) 前項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 第9条第3項の規定による賃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、財務大臣決定利率の割合で計算した額の遅延利息の支払いを賃借人に請求することができる。

(相殺)

第28条 賃借人は、賃貸人に対して有する金銭債権があるときは、賃貸人が賃借人に対して有する賃借料の請求権及びその他の債権と相殺し、不足があるときは、これを追徴する。

(補則)

第29条 この契約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が協議して定めるものとする。