

賃貸借契約書

1 件 名 _____

2 契約金額

億	千	百	十	万	千	百	十	円
¥								

(うち取引に係る消費税及び地方消費税の額 ¥0.-)

3 借入期間 契約締結の日の翌日 から 令和00年00月00日 まで

4 借入場所 別紙仕様書のとおり

5 契約保証金 免 除

賃借人と賃貸人とは、各々の対等な立場における合意に基づいて、裏面の条項により賃貸借契約を締結する。賃借人と賃貸人とは、本書を2通作成し、それぞれ記名押印の上、その1通を保有する。

契約確定日 令和 年 月 日

賃借人 住 所
氏 名 東京水道株式会社
代 表 者

賃貸人 住 所
氏 名
代 表 者

（総 則）

第1条 賃借人及び賃貸人は、標記の契約書及びこの約款（以下「契約書」という。）に基づき、別添の仕様書及び図面（以下「仕様書等」という。）に従い、関係法令やこの契約書及び仕様書を遵守し、この契約を履行しなければならない。なお、この契約条項と仕様書等の内容が異なる場合は、仕様書等を優先する。

2 賃貸人は、仕様書等記載の物件（以下「この物件」という。）を契約書記載の借入期間、仕様書等に従い賃借人に賃貸するものとし、賃借人は、その契約金額（以下「賃借料」という。）を賃貸人に支払うものとする。

3 賃貸人は、この物件を賃貸する場合において、仕様書等にその品質が明示されていないときは、中等以上の品質のものを賃貸しなければならない。

4 契約書及び仕様書等における期間の定めについては、契約書又は仕様書等に特別の定めがある場合を除き、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。

（権利義務の譲渡等の禁止）

第2条 賃貸人は、この契約により生じる権利又は義務を、第三者に譲渡し、承継させ、又は担保の目的に供することができない。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。

（使用開始日の延期等）

第3条 賃貸人は、自己の責めに帰すことができない事由により、借入期間の開始日（以下「使用開始日」という。）までにこの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、遅延日数等を明示して、賃借人に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、その申出を相当と認めたときは、賃貸人と協議してこれを定める。

（秘密の保持）

第4条 賃貸人は、この契約の履行に関して知りえた秘密を漏らしてはならない。この契約終了後も同様とする。

（賃借人又は第三者に及ぼした損害）

第5条 賃貸人は、この契約の履行に関して賃借人又は第三者に損害を与えたときは、その賠償の責を負う。ただし、その損害（火災保険その他の保険等により、填補された部分を除く）のうち賃借人の責に帰すべき事由によって生じたものについては、賃借人が負担する。

（物件の納入等）

第6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、使用開始日から賃借人の使用に供さなければならない。

2 賃貸人は、前項の納入を行う場合において、物件の使用を妨げる権利が存在するときはこれを消滅させなければならない。

3 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、賃借人の社員をして立会い、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 賃貸人は、この物件を納入するときは、賃借人の定める納品書を提出しなければならない。

5 賃貸人は、この物件を納入するうえ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。

（条件変更、中止等）

第7条 賃借人は、必要があるときは、賃貸人と協議の上、賃貸借契約の内容を変更し又は賃借を一時中止することができる。

2 前項の規定により契約内容を変更する場合において、契約金額を変更する必要があるときは、賃借人・賃貸人協議の上、これを定める。

3 賃貸人は、天災その他やむを得ない事由により、契約内容の変更が必要となったときは、これを賃借人に申し出ることができる。この場合において、賃借人は、その申出を相当と認めたときは、これに応ずるものとする。

- 4 前項の規定による申出は、契約期間内に行わなければならない。ただし、特別の事由があると賃借人が認めたときは、この限りでない。

(検 査)

第8条 賃借人は、賃貸人から納品書の提出があったときは、提出を受けた日の翌営業日から起算して5営業日以内に検査を行うものとする。なお、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 賃借人は、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。

- 3 第1項及び前項の検査に直接必要な費用並びに検査のため変質、変形、消耗又は毀損した物件に係る損失は、全て賃貸人の負担とする。

(引換え又は手直し)

第9条 賃貸人は、この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、第6条及び第8条の規定を準用する。

(契約金額の支払)

第10条 賃借人は、契約代金の請求があったときは、請求を受けた日の翌月末日までにこれを支払うものとする。

(公租公課)

第11条 この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12条 賃借人は、この物件を善良なる管理者の注意義務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。
- 3 この物件に故障等が生じたときは、賃借人は、直ちに賃貸人に通知しなければならない。

(転貸の禁止)

第13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。

(物件の保守等)

第14条 賃貸人は、常にこの物件の機能を十分に発揮させるため、必要な保守を賃貸人の負担で行わなければならない。

- 2 賃貸人は、賃借人から第12条第3項の通知を受けたときは、賃貸人の負担で速やかに修理等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。

(代替品の提供)

第15条 賃貸人は、この物件が使用不可能となった場合において、速やかな回復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、この物件と同等の物件を賃貸人の負担で賃借人に提供するものとする。ただし、賃借人の責めに帰すべき理由により使用不能となった場合は、この限りでない。

- 2 前項の規定により、賃貸人が代替品を提供することとなったときは、第6条の規定を準用する。

(物件の返還等)

第16条 賃借人は、この契約が終了したときは、この物件の通常の損耗を除き、原状に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、速やかにこの物件を撤去し、借入場所の原状回復を行うものとし、これに要する費用は賃貸人の負担とする。
- 3 賃借人は、前項の撤去に際して必要があるときは、賃借人の社員をして立会い、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、相当の期間内にこの物件を撤去せず、又は借入場所の原状回復を行わないとき

は、賃貸人に代わってこの物件を処分し、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。

(契約不適合責任)

第17条 賃貸人は、使用開始日以降、この物件の規格、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があるときは、特別の定めのない限り、借入期間中、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。

(使用不可能による契約の終了)

第18条 この物件が、契約期間中に天災事変その他不可抗力によって、滅失又は毀損して使用不可能となった場合において、第15条第1項で規定する代替品の提供が不可能であるときは、この契約は終了したものとみなす。

(履行遅滞の場合における損害金等)

第19条 賃貸人の責に帰すべき事由により指定された日にこの物件を引渡すことができず賃借人に損害を与えたときは、賃貸人は、損害金等を支払わなければならない。

(賃借人の催告による解除権)

第20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を書面をもって催告し、その期間内に履行がないときは、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。

- 一 正当な理由なく、指定された引渡しの日を過ぎてもこの物件の引渡しを完了しないとき又は指定された日から相当の期間内に引渡しを完了する見込みがないと賃借人が認めるとき。
- 二 正当な理由なく、第17条の修補、代替物の引渡し、不足分の引渡しによる履行の追完がなされないとき。
- 三 賃貸人又はその代理人若しくは使用人が、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。
- 四 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社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。
- 五 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毀損し、使用不能となったとき。
- 六 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21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。

- 一 第2条の規定に違反し、賃借人の承諾を得ずに、この契約により生じ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たとき。
- 二 この契約の目的物を引渡すことができないことが明らかであるとき。
- 三 賃貸人がこの契約の目的物の引渡しを拒絶する意思を明確に表示したとき。
- 四 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。
- 五 契約の目的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、賃貸人が履行しないでその時期を経過したとき。
- 六 前各号に掲げる場合のほか、賃貸人がその債務を履行せず、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。
- 七 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。)又は暴力団員(暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律第2条第6号に規定する暴力団員をいう。)が経営に実質的に関与していると認められる者にこの契約により生じる権利又は義務を譲渡等したとき。
- 八 第24条に規定する事由によらないで、賃貸人がこの契約の解除を申し出たとき。

九 賃貸人が、契約を締結する能力を有する者でないと判明したとき。

十 賃貸人が、破産手続開始の決定を受けて復権を得ない者であると判明したとき。

十一 賃貸人が、暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律第32条第1項各号に掲げる者のいずれかにあたると判明したとき。

（契約が解除された場合等の損害賠償の請求）

第22条 次の各号のいずれかに該当する場合においては、賃借人は、賃貸人に対し、損害賠償の請求をすることができる。

一 前2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、又は賃貸人の責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。

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

3 第1項に該当する場合において、契約保証金の納付が行われているときは、賃借人は、当該契約保証金を第1項の損害に充当することができる。

（協議解除）

第23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、前項の規定により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24条 賃貸人は、次の各号のいずれかに該当する場合においては、契約を解除することができる。

一 第7条の規定により、賃借人がこの物件の借入を一時中止させ、又は一時中止させようとする場合において、その中止期間が引き続き3月を超えたとき。

二 賃借人の責めに帰すべき理由によりこの物件が滅失又は毀損し、使用不能となったとき。

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。

（解除等に伴う措置）

第25条 この契約が解除された、又は賃貸人がその債務の履行を拒否し、若しく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において、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相当額を支払うものとする。

2 前項による場合の物件の返還については、第16条の規定を準用する。

（管轄裁判所）

第26条 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。

（定めのない事項の協議）

第27条 この契約書の各条項の解釈について疑義が生じたとき又は契約書に定めのない事項については、賃借人・賃貸人協議して定める。

(情報通信の技術を利用する方法)

第28条 書面による請求、届出、報告、申出、承諾及び解除は、法令に違反しない限りにおいて、電子情報処理組織を使用する方法その他の情報通信の技術を利用する方法を用いて行うことができる。

(暴力団等排除に関する特約条項)

第29条 暴力団等の排除に関する特約条項については、別紙に定めるところによる。

暴力団関係者の排除に係る特約条項

(暴力団関係者に係る契約解除)

第1条 賃借人は、賃貸人が東京都暴力団排除条例（平成23年3月18日東京都条例第54号）に定める暴力団関係者又は東京都が東京都契約関係暴力団等対策措置要綱第5条第1項に基づき排除措置期間中の者として公表した者（ただし、排除措置期間中に限る。）（以下「暴力団関係者等」という。）であることが判明した場合は、この契約を解除することができる。この場合においては、何ら催告を要しないものとする。

- 2 賃借人は、前項の規定によりこの契約を解除したときは、これによって賃貸人に損害が生じても、その責は負わないものとする。
- 3 第1項で契約解除となった場合は、契約事務規程第43条第2項及び第3項を準用する。

(再委託禁止等)

第2条 賃貸人は、暴力団関係者等にこの業務の全部又は一部を委託してはならない。

- 2 賃貸人が暴力団関係者等に再委託していることが判明した場合は、賃借人は賃貸人に対して、当該契約の解除その他必要な措置を求めることができる。
- 3 前項の規定により契約解除を行った場合の一切の責任は、賃貸人が負うものとする。
- 4 賃借人は、第2項の規定する契約の解除を求めたにもかかわらず、賃貸人が正当な理由なくこれを拒否したと認められるときは、賃借人の契約から排除する措置を講ずることができる。

(不当介入に関する通報報告)

第3条 賃貸人は、契約の履行に当たって、暴力団員関係者等から不当介入を受けた場合（再委託した者が暴力団員等から不当介入を受けた場合を含む。以下同じ。）は、遅滞なく賃借人への報告及び管轄警察署への通報（以下「通報報告」という。）並びに捜査上必要な協力をしなければならない。

- 2 前項の場合において、通報報告に当たっては、書面を提出するものとする。ただし、緊急を要し、書面による通報報告ができないときは、その理由を告げて口頭により通報報告を行うことができる。
なお、この場合には、後日、遅滞なく書面を賃借人及び管轄警察署に提出しなければならない。
- 3 賃貸人は、再委託した者が暴力団関係者等から不当介入を受けた場合は、遅滞なく賃貸人に対して報告するよう当該再委託した者に指導しなければならない。
- 4 賃借人は、賃貸人が不当介入を受けたにもかかわらず、正当な理由がなく賃借人への報告又は管轄警察署への通報を怠ったと認められるときは、賃借人の契約から排除する措置を講ずることができる。