

※本契約書案は想定される契約形態のうち一例を基に作成しており、実際の契約書は本契約書案を基に、事業予定者の提案内容に応じて調整の上で締結するものとします。

(仮称) 福山高等学校寄宿舎賃貸借契約書 (案)

(総則)

- 第1条 賃借人及び賃貸人は、この契約書に基づき、別紙仕様書に従い、日本国の法令を遵守し、この契約（この契約書及び仕様書を内容とする賃貸借契約をいう。以下同じ。）を履行しなければならない。
- 2 賃貸人は、仕様書に掲げる賃貸借物件（以下「物件」という。）を頭書記載の賃貸借期間中、仕様書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 賃貸人は、この契約の履行に関して知り得た情報を機密情報として扱い、他の目的に使用し、又は第三者に開示若しくは漏えいしてはならない。
- 4 この契約に定める指示、請求、通知、報告、申出、承諾、質問、回答及び解除は、書面により行うものとする。
- 5 本契約において契約期間とは、契約締結日から賃貸借期間末日までの間をいう。
- 6 本契約において、賃借人と賃貸人との間で用いる言語は、日本語とする。
- 7 本契約に定める金銭の支払に用いる通貨は、日本円とする。
- 8 本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 本契約は、日本国の法令に準拠するものとする。
- 10 本契約に係る訴訟の提起又は調停の申立てについては、賃借人の所在地を管轄する裁判所を専属的管轄裁判所とする。

(権利義務譲渡の禁止)

- 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、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ときはこの限りではない。

(物件の設置)

- 第3条 賃貸人は、賃貸借期間の開始する日までに、物件を仕様書に示す場所に設置しなければならない。
- 2 前項の場合において、賃貸人は、物件を使用できる状態にしたうえで賃借人に通知し、賃借人の検査を受けなければならない。
- 3 物件の設置に要する費用及び次条の規定による検査が終了する前の物件の滅失、損傷その他の損害については、賃貸人の負担とする。

(物件の検査)

- 第4条 賃借人は、前条第2項の通知を受けたときは、通知を受けた日から14日以内に、その指定する職員（以下「検査員」という。）をして、賃貸人の立会いのうえ、本書に定めるところにより物件の設置を確認するための検査を行わせなければならない。
- 2 賃借人は、前項の検査によって、物件の修補又は交換が必要であると認めたときは、賃貸人に物件

の修補又は交換を請求することができる。

(賃貸借料の請求及び支払)

第5条 賃貸借料は、〇〇に記載のとおりとする。なお、賃貸借料には次の各号の費用を含むものとする。

(1) 建物整備費

各種調査や手続き、設計・工事監理・工事費など寄宿舍整備に関する費用。(リースに係る手数料含む。)

(2) 維持管理費

施設の維持修繕や保守点検、保険料等、日常的な運営に係る費用の他、大規模改修、設備更新等の経費、解体費を含んだ施設の維持管理に関する費用

(3) 土地賃借費

市の基準により算出

(4) 公租公課

固定資産税等、この契約に係る租税

2 賃借人は、当該年度分の賃貸借料を、毎年12月末日までに、賃借人が定める方法により、一括して支払うものとする。

3 賃貸借期間に1年未満の端数が生じる場合には、日割りをもって計算した額とし、円未満の端数は切り捨てとする。

(物件の設置状況の確認)

第6条 賃借人は、必要があると認める場合は、物件の設置に係る工事等に賃借人の職員を立ち合わせ、又は履行状況の報告を求めることができるものとする。

(修繕等の負担区分)

第7条 物件の躯体及び賃貸人が整備した設備の維持保全に関する修繕・更新の費用並びに内装工事等及び物品等に関する修繕(張替・塗装替を含む。)、日常の使用により発生する小修繕、ガラスの破損、管球等消耗品等賃借人所有備品以外の交換費用等は、賃貸人が負担するものとする。

2 物件の通常の使用に起因しない賃借人の責めに帰すべき事由により生じた修繕の費用は、賃借人の負担とするものとする。

3 前項の規定による賃借人の負担による修繕の実施に当たっては、あらかじめ賃貸人に申請し、承諾を得るものとする。ただし、施設の安全性保持のために緊急やむを得ない場合は、事後に賃貸人の承諾を得ることをもってこれに代えることができるものとする。

(管理責任)

第8条 賃借人は、物件を本来の用法に従い、善良なる管理者の注意をもって使用するものとし、賃貸人と賃借人が合意した管理規約等の管理運営上必要な諸規則に従うものとする。

2 賃借人の故意又は重大な過失によって物件が損害を受け、又はこれに欠損があった場合、賃貸人はその賠償を賃借人に請求することができる。

(契約不適合責任)

第9条 物件が契約の内容に適合しないものであるときは、賃借人は、賃貸人に対し、物件の修補、代替物の引渡し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。

- 2 前項の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、同項の規定による履行の追完の請求をすることができない。
- 3 第1項本文に規定する場合において、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。
- 4 前項の規定にかかわらず、次に掲げる場合には、賃借人は、同項の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) 賃借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) 契約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を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、賃借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、賃借人が前項の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 第3項の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、前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。
- 6 前5項の規定は、民法第415条の規定による損害賠償の請求並びに第541条及び第542条の規定による解除権の行使を妨げない。
- 7 賃借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借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、損害賠償の請求及び契約の解除をすることができない。ただし、賃借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。

(履行遅滞の場合における損害金等)

第10条 賃借人の責めに帰すべき事由により、仕様書に指定された期限までに物件を設置することができない場合においては、賃借人は、損害金の支払を賃借人に請求することができる。

- 2 前項の損害金の額は、契約金額につき、遅延日数に応じ、本契約の入札の公告をした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定める遅延利息の率(以下「支払遅延防止法の率」という。)で計算した額とする。

(転貸の禁止)

第11条 賃借人は、物件を第三者に貸与し、又はいかなる権利の目的に供してはならない。

(内装工事等)

第12条 賃借人は、賃借人の所有物を除き、物件内の壁・天井・床・設備・機器・造作・間仕切・建具部分等の内装工事、修繕、及び模様替え(以下「内装工事等」という。)を行うときは、あらかじめ賃借人の承諾を受け、その指示に従うものとする。賃借人は、賃借人の承諾を得るにあたっては、あらかじめ関係図書等を賃借人に提出し、施工方法その他について、賃借人の指示に従うものとする。

- 2 賃借人が行う内装工事等により、賃借人又は第三者に損害を与えたときは、賃借人はその損害を賠償するものとする。

- 3 賃借人が内装工事等により新設・付加した設備、造作等により公共施設部分の維持管理費が増加する恐れがある場合は、賃借人及び賃貸人は誠実に協議した上、賃料を改定することができるものとする。
- 4 賃貸人の行う各種工事で、賃借人に影響のあるものの施工にあたっては、賃貸人は方法、工事期間等について、あらかじめ賃借人と協議するものとし、賃借人はこれに協力するものとする。
- 5 賃借人は、内装工事等を行った場合、設備、造作等のうち、主体構造物と分離することが困難な部分については、本契約の終了したときに、賃借人は当該権利一切を放棄し、賃貸人に帰属させることができるものとする。

(賃貸人の請求による賃貸借期間の変更)

第13条 賃貸人は、その責めに帰すことができない事由により物件を賃貸借期間の開始する日までに作業を完了することができないときは、その理由を明示した書面により賃借人に賃貸借期間の変更を請求することができる。

(賃貸借期間及び賃貸借料の変更)

第14条 賃貸借期間及び賃貸借料の変更については、賃借人及び賃貸人が協議して定めるものとする。ただし、協議が整わないときは、賃借人が定めるものとする。

- 2 前項の場合における賃貸借料については、変更日数に応じた日割り計算によって算定するものとする。

(一般的損害)

第15条 物件の設置前に、物件又は工事材料について生じた損害その他工事の施工について生じた損害(次条第1項又は同条第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。賃貸借期間において、物件について生じた損害についても同様とする。

(第三者に及ぼした損害)

第16条 物件の設置前及び賃貸借期間に、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等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項の場合その他賃貸借を行うにつき第三者との間に紛争を生じた場合においては、賃借人と賃貸人が協力してその処理解決に当たるものとする。

(不可抗力による損害)

第17条 物件の設置前及び賃貸借期間に、天災等で賃借人及び賃貸人のいずれの責めにも帰すことができないものにより物件に損害が生じたときは、賃借人は、その事実の発生後直ちにその状況を賃貸人に通知しなければならない。

- 2 賃貸人は、前項の規定による通知を受けたときは、直ちに調査を行い、その結果、賃借人が善良な管理者の注意を怠らなかったと認められるときは、その損害については、賃貸人が負担する。
- 3 前項の場合において、賃貸人は、賃借人が物件を使用できない期間が生じたときは、当該期間の賃貸借料を賃借人に請求することはできない。

(事故発生時の通知及び報告)

第18条 貸貸人は、この契約の履行に関し事故が発生したときは、直ちに賃借人に対して口頭又は電話により通知するとともに、遅滞なくその状況を賃借人に報告しなければならない。

(第三者による代理受領)

第19条 貸貸人は、賃借人の承諾を得て貸貸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、前項の規定により貸貸人が第三者を代理人とした場合において、貸貸人の提出する支払請求書に当該第三者が貸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第9条の規定に基づく支払をしなければならない。

(貸貸借期間終了後の処置)

第20条 貸貸借期間終了後の処置については、施設の使用状況及び運営状況等を考慮し、貸貸人と賃借人との間の継続的協議を踏まえ、最終的には賃借人が次項又は第3項のいずれかを選択する。

2 本契約期間の満了に伴い、賃借人による施設の利用を終了する。

3 本貸貸借契約を最長10年間延長する。ただし、建物及び土地の賃料は無償とし、賃借人は、公租公課相当額のみを負担する。また、機能維持のために必要な施設の維持修繕については、貸主が実施し、その費用を市に償還請求できることとする。

4 賃借人は、前2項のいずれかが選択されるまでの間、本貸貸借契約に基づく賃料等の支払いを継続することによって、施設の利用を継続することができる。

5 賃借人による土地及び建物の返還は、現状有姿にて行うものとする。

(賃借人の任意解除権)

第21条 賃借人は、次条又は第23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、前項の規定により契約を解除した場合において、貸貸人に損害を及ぼしたときは、その損害を賠償するものとし、その損害賠償額については賃借人と貸貸人とが協議してこれを定める。

(賃借人の催告による解除権)

第22条 賃借人は、貸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、この限りではない。

(1) 正当な理由なく、業務に着手すべき期日を過ぎても業務に着手しないとき。

(2) 履行期間内に業務を完了しないとき、又は履行期間経過後相当の期間内に業務を完了する見込みが明らかにならないと認められるとき。

(3) 正当な理由なく、第4条第2項の修補及び調整作業又は第9条第1項の履行の追完がなされないとき。

(4) 前各号に掲げる場合のほか、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23条 賃借人は、貸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条の規定に違反して権利義務を譲渡したとき。

- (2) 正当な理由なく、賃貸借期間の開始するまでに、物件を設置しないとき。
- (3) 賃貸人が契約の履行を拒絶する意思を明確に表したとき。
- (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) 契約の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) 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。以下本条において同じ。）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。以下本条において同じ。）が経営に実質的に関与していると認められる者に権利義務を譲渡したとき。
- (8) 第26条又は第27条の規定によらないでこの契約の解除を申し出たとき。
- (9) 賃貸人（共同企業体にあつては、その構成員を含む。以下この号から第11号において同じ。）が次のいずれかに該当するとき。
- ア 役員等（賃貸人が個人である場合にはその者を、賃貸人が法人である場合にはその法人の役員又はその支店若しくは営業所を代表する者をいう。以下同じ。）が、暴力団員又は暴力団若しくは暴力団員の関係者（以下「暴力団関係者」という。）であると認められるとき。
- イ 役員等が、暴力団、暴力団関係者、暴力団若しくは暴力団関係者が経営若しくは運営に実質的に関与していると認められる法人若しくは組合等又は暴力団若しくは暴力団関係者と非難されるべき関係を有していると認められる法人若しくは組合等を利用するなどしていると認められるとき。
- ウ 役員等が、暴力団、暴力団関係者又は暴力団若しくは暴力団関係者が経営若しくは運営に実質的に関与していると認められる法人若しくは組合等に対して、資金等を供給し、又は便宜を供与するなど積極的に暴力団の維持運営に協力し、又は関与していると認められるとき。
- エ アからウのほか、役員等が、暴力団又は暴力団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。
- オ 賃貸人の経営に暴力団又は暴力団関係者の実質的な関与があると認められるとき。
- カ 下請負契約、その他の契約に当たり、その相手方がアからオ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。
- キ 賃貸人が、アからオまでのいずれかに該当することを知らずに、当該者と下請負契約その他の契約を締結したと認められる場合において、賃借人が賃貸人に対して当該契約の解除を求めたにもかかわらず、賃貸人がこれに従わなかったとき。
- (10) この契約に関し、賃貸人が次のいずれかに該当するとき。
- ア 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49条に規定する排除措置命令（以下この号及び次号において単に「排除措置命令」という。）を受け、当該排除措置命令が確定したとき。
- イ 賃貸人が、独占禁止法第62条第1項に規定する納付命令（以下この号及び次号において単に「納付命令」という。）を受け、当該納付命令が確定したとき。
- ウ 賃貸人（賃貸人が法人の場合にあつては、その役員又は使用人を含む。）が、刑法（明治26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号の規定による刑に処せられたとき。

(11) 排除措置命令又は納付命令が賃貸人でない者に対して行われた場合であって、これらの命令において、この契約に関し賃貸人の独占禁止法第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き、これらの命令が確定したとき（前号ア及びイに規定する確定したときをいう。）。

(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24条 第22条各号又は前条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ができない。

(賃貸人の催告による解除権)

第25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26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13条の規定により賃貸借の中止期間が履行期間の10分の5（履行期間の10分の5が6月を超えるときは、6月）を超えたとき。

(2) 第15条第1項の規定により賃貸借期間を変更したため賃貸借料が3分の2以上減少したとき。

(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28条 第26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、賃借人は、前2条の規定による契約の解除をすることができない。

(解除の効果)

第29条 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。

2 賃借人は、前項の規定にかかわらず、契約が解除された場合において、賃貸人が既に賃貸借を完了した部分（以下「既履行部分」という。）があると認めるときは、既履行部分を検査の上、当該検査に合格した部分に相応する賃貸借料（以下「既履行部分賃貸借料」という。）を賃貸人に支払わなければならない。

3 前項に規定する既履行部分賃貸借料は賃借人と賃貸人が協議して定める。ただし、協議開始の日から14日以内に協議が整わない場合には、賃借人が定め、賃貸人に通知する。

(賃借人の損害賠償請求等)

第30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) 履行期間内に契約を履行することができないとき。

(2) この契約の物件に契約不適合があるとき。

(3) 第23条又は第24条（第10号及び第11号を除く。）の規定により、契約の終了後にこの契約が解除されたとき。

(4) 第24条第10号及び第11号の規定により、この契約が解除されたとき。

(5) 前4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 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、貸貸人は、賃借料の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23条又は第24条（第10号及び第11号を除く。）の規定により、契約の終了前にこの契約が解除されたとき。

(2) 契約の終了前に、貸貸人がその債務の履行を拒否し、又は貸貸人の責めに帰すべき事由によって賃借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号に該当し、賃借人が損害の賠償を請求する場合の請求額は、賃貸借料総額から月毎の賃貸借完了部分に係る賃貸借料を控除した額につき、遅延日数に応じ、この契約の入札を公告した日又は見積書を徴した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した率（以下「支払遅延防止法の率」という。）で計算した額とする。

6 第2項の場合において、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同項の違約金に充当することができる。

（損害金の予定）

第31条 賃借人は、第24条第10号及び第11号の規定によりこの契約を解除することができる場合においては、契約を解除するか否かにかかわらず、賃借料の10分の1に相当する金額の損害金を賃借人が指定する期間内に支払うよう賃貸人に請求するものとする。

2 前項の規定は、賃借人に生じた実際の損害の額が同項に定める金額を超える場合において、賃借人が当該超える金額を併せて請求することを妨げるものではない。

3 前条第6項の規定は、前2項の規定による損害金の支払について準用する。

4 前項の場合において、賃貸人が共同企業体であり、かつ、既に解散しているときは、賃借人は、当該共同企業体の構成員であった全ての者に対し、損害金の支払を請求することができる。この場合において、当該共同企業体の構成員であった者は、連帯して損害金を支払う責任を負うものとする。

（賃貸人の損害賠償請求等）

第32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、この限りではない。

(1) 第26条又は第27条の規定によりこの契約が解除されたとき。

(2) 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 第5条第2項の規定による賃借料の支払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、支払遅延防止法の率で計算した額の遅延利息の支払を賃借人に請求することができる。

(火災保険等)

第33条 賃貸人は、物件及び工事材料等を火災保険、建設工事保険その他の保険（これらに準じるものを含む。以下本条において同じ。）に付さなければならない。

2 賃貸人は、前項の規定により保険契約を締結したときは、その証券又はこれに代わるものを直ちに賃借人に提示しなければならない。

3 賃貸人は、物件及び工事材料等を第1項の規定による保険以外の保険に付したときは、遅滞なくその旨を賃借人に通知しなければならない。

(賠償金等の徴収)

第34条 賃借人は、この契約に基づく賃貸人の賠償金、損害金又は違約金と、賃借人の支払うべき賃借料とを相殺することができるものとし、なお不足があるときは追徴するものとする。

(契約外の事項)

第35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が協議して定める。