

明石市立大久保北中学校西プレハブ棟賃貸借

(長期継続契約) 契約約款

(総則)

- 第1条 賃借人及び賃貸人はこの約款（契約書含む。以下同じ。）に基づき、設計図書（別冊の図面、仕様書等をいう。）に従い、日本国の法令及び明石市契約規則（平成5年規則第10号。以下「規則」という。）を遵守し、この契約（この約款及び設計図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、契約書記載の業務を契約書記載の履行期間内において実施し、賃借人は、その賃借料を支払うものとする。
- 3 この約款に定める請求、通知、報告、承諾及び解除は、書面により行わなければならない。

(業務責任者)

- 第2条 賃貸人は、業務の管理を行う業務責任者を定め、賃借人に通知しなければならない。業務責任者を変更したときも同様とする。

(工程表の提出)

- 第3条 賃貸人は、この契約の締結後すみやかに設計図書に基づき工程表を作成し、賃借人に提出しなければならない。

(契約の保証)

- 第4条 賃貸人は、この契約と同時に、契約金額の10分の1以上の契約保証金を納付しなければならない。ただし、この契約による業務の不履行によって生ずる賃借人の損害をてん補するため、履行保証保険契約を締結した場合は、当該保証は契約保証金に代わる担保の提供として行われたものとし、契約保証金の納付を免除する。なお、契約書記載の契約の保証において保証金を免除とした契約については、本条の適用はしない。

(権利義務の譲渡等)

- 第5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、あらかじめ賃借人の承諾を得た場合は、この限りではない。
- 2 賃貸人は、業務の目的物（未完成の目的物及び業務を行う上で得られた記録等を含む。）を第三者に譲渡し、貸与し、又は質権その他の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、この限りではない。

(委託の禁止)

- 第6条 賃貸人は、業務の全部を一括して、又は設計図書において指定した主たる部分を第三者に委任し、又は請け負わせてはならない。

(業務の調査等)

- 第7条 賃借人は、必要と認めるときは、業務の処理状況につき調査し、又は処理状況に対し報告を求めることができる。

(設計図書不適合の場合の修正義務)

- 第8条 賃貸人は、業務が設計図書に適合しない場合において、賃借人がその修正を要求したときは、これに従わなければならない。

(業務内容の変更)

- 第9条 賃借人は、必要がある場合には業務の内容を変更し、業務を一時中止し、若しくは賃借期間の伸縮をすることができる。
- 2 前項の場合において、賃借人が賃貸人に損害を及ぼしたときは、必要な費用を負担しなければならない。

(引渡完了期日の延長)

- 第10条 賃貸人は、天災その他自己の責めに帰することができない事由により引渡完了期日までに引渡しを完了することができないときは、賃借人に対し遅滞なくその理由を付した書面により引渡完了期日の延長を求めることができる。この場合における延長日数は賃借人と賃貸人とが協議して定める。

(経済事情の激変等による契約金額の変更)

- 第11条 賃借期間内に経済事情の激変又は予期することのできない事由の発生に基づき賃借料が著しく不適當であると認められるときは、実情を調査し、賃借人と賃貸人とが協議の上賃借料を変更することができる。

(危険負担)

第 12 条 賃貸人は、業務着手から完了に至るまで、業務全体の管理及び使用人等の行為についてすべての責任を負わなければならない。

- 2 賃貸人は、業務上発生した事故に関する損害（第三者に及ぼした損害を含む。）については、賃借人から必要な指示を受け、自己の責任において処理しなければならない。ただし、その損害が賃借人の責めに帰する理由による場合においては、この限りではない。

(検査及び引渡し)

第 13 条 賃貸人は、賃借期間開始日の前日までに、賃借人が賃貸借物件を使用できる状態に設置を完了し、賃借人の検査を受けた上で賃借人に引き渡さなければならない。

- 2 賃貸人は、賃貸借物件について賃借人より補正を命ぜられたときは、直ちに当該補正を行わなければならない。

(賃借料の支払い)

第 14 条 賃貸人は、賃借料の月額を 3 か月毎に請求するものとする。

- 2 賃借人は、前項の規定による賃借料の請求があったときは、その日から 30 日以内に賃借料を支払うものとする。

(履行遅滞の場合における損害金等)

第 15 条 賃貸人の責めに帰すべき事由により引渡完了期日までに引渡しを完了することができない場合においては、賃借人は、損害金の支払いを賃貸人に請求することができる。

- 2 前項の損害金の額は、賃借料に対して遅延日数に応じ、年 3.0 パーセントの割合で計算した額とする。

(談合行為に対する措置)

第 16 条 賃貸人は、次の各号のいずれかに該当したときは、この契約及びこの契約に係る変更契約による委託料の 10 分の 1 に相当する額を賃借人に支払わなければならない。この契約による業務が完了した後においても、同様とする。

- (1) 公正取引委員会が、この契約に係る入札に関して、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 条の規定に違反したことにより、同法第 7 条又は第 8 条の 2 の規定に基づく排除措置命令を行い、当該命令が確定したとき。
 - (2) 公正取引委員会が、この契約に係る入札に関して、賃貸人が独占禁止法第 3 条の規定に違反したことにより、同法第 7 条の 2 第 1 項（同法第 8 条の 3 において読み替え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を行い、当該納付命令が確定したとき、又は同法第 7 条の 4 第 7 項又は第 7 条の 7 第 3 項の規定により課徴金の納付に応じない旨の通知を行ったとき。
 - (3) この契約に係る入札に関して、賃貸人（賃貸人が法人の場合にあっては、その役員又は代理人、使用人その他の従業員）に対し、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 号の規定による刑が確定したとき。
 - (4) その他この契約に係る入札に関して、賃貸人が前 3 号の規定による違法な行為をしたことが明白となったとき。
- 2 第 1 項に規定する場合においては、賃借人は、この契約を解除することができる。
- 3 前各項の規定は、賃借人の賃貸人に対する損害賠償請求を妨げるものではない。

(賃借人の契約解除権)

第 17 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。

- (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) 賃貸人の責めに帰すべき理由により、引渡完了期日までに引渡しを完了する見込みがないと明らかに認められるとき。
- (3) 契約の締結又は履行について、賃貸人に不正な行為があったとき。
- (4) 賃貸人の故意又は過失により賃借人に重大な損害を与えたとき。
- (5) やむを得ない理由により賃貸人が契約の解除を申し出たとき。
- (6) 前 5 号に掲げる場合のほか、賃貸人がこの契約に違反し、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。
- (7) 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、その者を、賃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業務委託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6号に規定する暴力団員（以下この号において「暴力団員」という。）であることが認められるとき。

ロ 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第2条第2号に規定する暴力団をいう。以下この号において同じ。）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。

ハ 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たと認められるとき。

ニ 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。

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 下請契約等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下請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。

2 前条第2項又は前項の規定によりこの契約が解除された場合において、賃借人は賃貸人に対し、契約解除の日から契約期間満了日までの賃借料に相当する額を違約金として請求することができる。この場合において、第4条の規定により契約保証金の納付又はこれに代わる担保の提供を行っているときは、賃借人は、当該契約保証金又は担保を違約金に充当することができる。

3 第1項の規定によりこの契約を解除した場合において、賃借人は必要があるときは、既済部分の引渡しを賃貸人に請求することができるものとする。この場合において、賃借人はその既済部分に対する賃借料相当額を支払うものとし、その支払い額は賃借人と賃貸人とが協議して定める。

（賃貸人の契約解除権）

第18条 賃貸人は、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。

(1) 第9条第1項の規定により内容を変更したため、賃借料が3分の2以上減額したとき。又は賃借の中止期間が賃借期間の3分の1以上に達したとき。

(2) 賃借人がこの契約に違反し、その違反によって契約を完了することが不可能になったとき。

(3) 賃貸人は、前号の規定により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。

（秘密の保持）

第19条 賃貸人は、業務の処理上知り得た秘密を他人に漏らしてはならない。

（個人情報の保護）

第20条 賃貸人は、この契約による業務を処理するための個人情報の取扱いについては、別添「個人情報取扱特記事項」を遵守しなければならない。

（契約不適合）

第21条 賃借人は、賃貸借物件に契約不適合があるときは、賃貸人に対して相応の期間を定めてその契約不適合の修補を請求し、又は修補に代え若しくは修補とともに損害の賠償を請求することができる。

（管轄裁判所）

第22条 この契約に係る訴訟の提起については、賃借人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。

（補則）

第23条 この契約について、賃借人と賃貸人との間に紛争を生じたとき、又は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が協議の上定めることとする。