

(別紙 5)



賃貸借契約書

八戸市（以下「賃借人」という。）と株式会社****（以下「賃貸人」という。）は、八戸市立市民病院照明設備LED化事業について、契約を次のように締結する。

（総則）

第1条 賃貸人は、次条以下の約定により、下記物件を賃借人に賃貸することを約し、賃借人は、これを借り受けることを約した。

物件名：八戸市立市民病院照明設備LED化事業

（賃貸業務の実施）

第2条 賃貸人は、仕様書等に基づき、賃借人の指示に従い賃貸業務を実施するとともに、賃貸業務に関する諸法令を遵守しなければならない。

（契約期間）

第3条 この契約の期間は、令和**年**月**日から令和**年**月**日まで（5年間）とする。（地方自治法（昭和22年法律第67号）第214条に基づく債務負担行為）

（賃借料）

第4条 賃借人は、賃貸人に対し賃貸業務の実施に要する費用（以下「賃借料」という。）として総額金***, ***, ***円（うち消費税及び地方消費税の額***, ***円）を支払う。

2 前項の賃借料について、賃借人が毎月支払う額は、金***, ***円とする。

（費用負担）

第5条 賃貸業務の実施に必要な経費については、仕様書に定めるものを除き、賃貸人の負担とする。

（賃借料の変更等）

第6条 賃貸人は、一般経済情勢の変動により燃料及び労務賃金等に増減を生じた場合にあっては仕様書に定める内容又は第4条第1項の賃借料を変更することはできない。ただし、予期することのできない経済情勢の激変により賃借料が著しく不相当であると認められるに至ったときは、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。

（賃貸業務の手直し）

第7条 賃借人は、賃貸人の賃貸業務の実施が仕様書に適合していないと認めるときは、その

賃貸業務の手直しを命ずることができる。この場合において、その費用は、賃貸人の負担とする。

(賃借料の支払方法)

第8条 賃貸人は、第4条第2項の賃借料に係る請求書を翌月10日までに賃借人に提出するものとし、賃借人は、その受理した月の末日までに賃借料を賃貸人に支払う。

(権利義務の譲渡等の禁止)

第9条 賃貸人は、この契約によって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認を受けた場合は、この限りでない。

(一括再委託の禁止)

第10条 賃貸人は、賃貸業務の全部又は主要部分を一括して第三者に再委託してはならない。

2 賃貸人は、第三者に賃貸業務の一部を再委託し、又は再委託の内容を変更しようとする場合には、あらかじめ書面により賃借人に申請し、その承認を受けなければならない。

3 前項の場合、賃貸人は、再委託した賃貸業務に伴う再委託先の行為について、賃借人に対して全ての責任を負うものとする。

(秘密の保持)

第11条 賃貸人は、別に定める場合を除き、賃貸業務の実施に当たり知り得た秘密を他に漏らしてはならない。この契約の終了後又は解除後においても、同様とする。

(損害賠償)

第12条 賃貸業務の実施上賃貸人に生じた損害については、賃借人の責めに帰すべき事由による場合のほかは賃貸人の負担とする。

第13条 賃貸人は、賃貸業務の実施に当たり賃借人又は第三者に損害を与えたときは、賃借人の責めに帰すべき事由による場合のほかは、その賠償の責めを負わなければならない。

第14条 天災その他不可抗力によって賃貸業務の実施上損害が認められる場合において、賃貸人が善良なる管理者の注意を怠らなかったと認められるときは、賃借人は、その損害の一部を負担することができる。

(賃借人の催告による解除権)

第15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) 正当な理由なく、賃貸業務に着手すべき期日を過ぎても、賃貸業務に着手しないとき。

(2) この契約の履行期限までに賃貸業務が完了しないとき、又は履行の見込みがないと認められるとき。

(3) 前2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、直ちにこの契約を解除することができる。

(1) 第9条の規定に違反して契約代金債権を譲渡したとき。

(2) この賃貸業務の目的物を完成させることができないことが明らかであるとき。

(3) 賃貸人がこの賃貸業務の目的物の完成の債務の履行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) 賃貸業務の目的物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、賃貸人が履行を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契約代金債権を譲渡したとき。

(8) 検査又は監督の実施に当たり、賃貸人又はその他の使用人がその執行を妨げたとき。

(9) 賃貸人が第三者より差押え、仮差押え、仮処分、強制執行若しくは競売の申立て又は公租公課の滞納処分を受けたとき。

(10) 賃貸人について破産手続開始、民事再生手続開始又は会社更生手続開始の申立ての事実が生じたとき。

(11) 賃貸人（賃貸人が共同企業体であるときは、その構成員のいずれかの者。以下この号において同じ。）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、その支店又は常時委託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。

イ 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。

ウ 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。

エ 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。

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。

カ 再委託契約又は賃貸業務を実施するために必要な物品の購入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者を再委託契約又は賃貸業務を実施するために必要な物品の購入その他の契約の相手方としていた場合（カに該当する場合を除く。）に、賃借人が賃貸人に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。

(12) 賃貸人が公正取引委員会から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を受け、当該排除措置命令が確定したとき。

(13) 賃貸人が公正取引委員会から独占禁止法第62条第1項に規定する納付命令を受け、当該納付命令が確定したとき。

(14) 賃貸人が、公正取引委員会から受けた排除措置命令又は納付命令について抗告訴訟を提起した場合において、当該訴えについての請求を棄却し、又は当該訴えを却下する裁判が確定したとき。

(15) 賃貸人（賃貸人が法人の場合にあっては、その役員又はその使用人）が刑法（明治40年法律第45号）第96条の6又は第198条の規定に該当し、刑が確定したとき。

(16) 前各号に掲げる場合のほか、賃貸人がこの契約に違反し、その違反によってこの契約の目的を達することができないとき。

(賃借人の損害賠償請求等)

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) 第3条の契約期間の始期において賃貸業務を開始することができないとき。
- (2) 前2条の規定により、賃貸業務の目的物の完成後にこの契約が解除されたとき。
- (4) 前2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 賃貸人は、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、第4条第1項の賃借料の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賃借人に支払わなければならない。この場合において、違約金の額が100円未満であるとき、又はその額に100円未満の端数があるときは、その全額又は端数を切り捨てるものとする。

- (1) 前2条の規定により、賃貸業務の目的物の完成前にこの契約が解除されたとき。
- (2) 賃貸業務の目的物の完成前に、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して同項の規定を適用する。

- (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損害金の額は、第4条第1項の賃借料から、完了分に相応する金額を控除した額につき、遅延日数に応じ、契約締結の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項に規定する財務大臣が決定する率（以下「支払遅延防止法の遅延利息の率」という。）で計算した額とする。この場合において、損害金の額が100円未満であるとき、又はその額に100円未満の端数があるときは、その全額又は端数を切り捨てるものとする。

- 6 第2項の場合（前条第7号又は第11号の規定によりこの契約が解除された場合を除き、第3項の規定により適用される場合を含む。）において、賃借人は、第2項の違約金を賃借料から控除し、控除してなお不足がある場合は、賃貸人に請求することができる。
- 7 賃貸人は、この契約に関して前条第12号から第15号まで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、第4条第1項の賃借料の額の10分の1に相当する額の賠償金にこの契約の締結の日から当該賠償金の支払の日までの日数に応じ、支払遅延防止法の遅延利息の率で計算した額の利息を付して賃借人に支払わなければならない。ただし、次の各号のいずれかに該当する場合は、この限りでない。
- (1) 前条第12号から第14号までに該当する場合であって、当該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年公正取引委員会告示第15号）第6項に規定する不当廉売であるとき又は賃借人に金銭的損害を生じさせない行為であると賃借人が認めるものであるとき。
- (2) 前条第15号に該当する場合であって、賃貸人（賃貸人が法人の場合にあつては、その役員又はその使用人。以下この号において同じ。）が刑法第198条の規定に該当し、刑が確定したとき。ただし、賃貸人が同法第96条の6の規定にも該当し、刑が確定したときを除く。
- 8 前項の場合において、賃貸人が共同企業体であり、既に解散しているときは、賃借人は、賃貸人の代表者であつた者又は構成員であつた者に賠償金の支払を請求することができる。この場合においては、賃貸人の代表者であつた者及び構成員であつた者は、連帯して同項の額を賃借人に支払わなければならない。
- 9 第7項の規定にかかわらず、賃借人に生じた損害の額が同項に規定する賠償金の額を超えるときは、賃借人は、その超えた金額についても賠償を請求することができる。
- 10 第7項の規定は、この契約による履行が完了した後においても適用するものとする。
- 11 賃借人の責めに帰すべき事由により、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、支払遅延防止法の遅延利息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。

（公契約条例の遵守）

第18条 賃貸人は、この契約の履行に当たり、八戸市公契約条例（令和2年八戸市条例第54号）を遵守しなければならない。

（その他）

第19条 この契約に定めのない事項又は疑義の生じた事項は、賃借人と賃貸人とが協議して定

める。

この契約の成立を証するため、契約書2通を作成し、賃借人及び賃貸人が記名押印の上各自1通を保有する。

令和**年**月**日

賃借人 八戸市田向三丁目1番1号
八戸市
八戸市立市民病院事業
管理者 今 明 秀

賃貸人 八戸市*****
株式会社****
代表取締役 ** **