

賃 貸 借 契 約 書

大津市（以下「甲」という。）と_____（以下「乙」という。）との間に、別表第1号記載の物件（以下「物件」という。）の賃貸借について、次のとおり契約を締結する。

（主記）

第1条 乙は、物件を甲に賃貸し、甲は、これを賃借するものとする。

（使用目的）

第2条 甲は、物件を別表第3号の使用目的に供さなければならない。

（期間）

第3条 物件の賃貸借期間は、別表第5号記載のとおりとする。

（賃借料）

第4条 物件の賃借料及びその支払方法は、別表第6号及び第7号記載のとおりとする。

- 2 前項に規定する物件の賃借料のうち取引に係る消費税額及び地方消費税額については、契約締結時点の税率を適用する。

（物件の品質等による契約不適合）

第5条 甲が物件の引渡しを受けてから1年以内に物件の品質等による契約不適合（別添仕様書に記載する仕様に適合しない状態があることをいう。）であることを発見し甲が損害を受けたときは、乙は、乙が売主に対して有する損害賠償請求権を甲に譲渡するものとする。

- 2 前項の場合において、この賃貸借契約は変更しないものとする。

（物件の保管、使用方法）

第6条 乙から、物件に乙の所有権を明示する標示、標識等を設置するように指示があったときは、甲はこれに従うものとする。

- 2 甲は、乙の書面による承諾を得なければ、物件を別表第4号に記載する設置場所以外に移転してはならない。
- 3 物件の保管及び使用に当たり、甲は使用時間、使用方法等につき善良な管理者の注意義務を払うものとする。
- 4 物件自体及びその設置、保管及びその使用によって、第三者に与えた損害については、甲がこれを賠償するものとする。

（物件の維持及び費用）

第7条 甲は、物件を常時正常な運転状態又は充分な機能の働く状態に維持又は手入れするものとする。

2 甲は、前項のための部品及び付属部品の取替、物件の補修、損害箇所の修理、定期又は不定期の検査並びにその他一切の維持及び手入れを行い、かつその費用を負担するものとする。

3 ただし、この契約で物件の維持及び費用について別に定めがある場合はこれに従い、前2項の規定は適用しない。

(物件の現状変更)

第8条 甲は、乙の書面による承諾を得なければ、物件に他の物件を付着させ又は改造、模様替え、性能、機能、品質等を変更させる行為をしてはならない。

2 前項の場合、乙の請求があったときは、甲は、無償でその効果を物件に帰属させるものとする。

(物件の定着)

第9条 甲は、乙の書面による承諾を得なければ、物件を不動産に定着させてはならない。

2 甲は、前項の承諾を求めるときは、不動産の所有者等から、物件がその不動産に附合しない旨の承諾書又は証明書を提出させるものとする。

(物件の譲渡等の禁止)

第10条 甲は、物件を他に譲渡したり、第三者に使用させたり、その他乙の所有権を侵害するような行為をしてはならない。

2 甲は、物件について、他から強制執行その他法律的及び事実的侵害がないように保全するとともに、もしそのような事態が発生したときは、直ちに乙に通知し、かつ、速やかにその事態を解消させるものとする。

3 前2項の場合において、乙が必要な処置をとったときには、甲は乙の支払った一切の費用を負担するものとする。

(物件の検査)

第11条 乙は、いつでも、甲の事務所、事業所などに立ち入って物件の現状運転及び保管状況を検査することができるものとする。

(保険)

第12条 乙は、乙の名義で物件を保険に付し、契約の存続期間中これを更新するものとする。

2 甲の責めに帰すべき事由により物件が損害を受けた場合、甲は、前項に規定する保険により補填された部分の範囲で損害賠償を免れるものとする。

(物件の滅失又は毀損)

第13条 物件の全部が滅失（修理不能又は所有権の侵害を含む。次項において同じ。）した場

合は、契約は終了するものとする。この場合において、甲は乙に対し、当該契約が存続していれば乙が得たであろう利益（前条の規定により付された保険により補填された部分を除く。次項において「逸失利益」という。）を賠償するものとする。

- 2 物件の一部が滅失した場合は、甲は乙に対し、乙が逸失利益の賠償を不要としない限り、滅失した部分に係る逸失利益を賠償し、契約はなお存続するものとする。
- 3 物件が毀損した場合は、甲の費用により、当該物件を復旧若しくは修理又は同種の物と取り替えるものとする。ただし、通常の損耗又は磨耗によるとき、又は乙が原状に回復しないことについて承認したときはこの限りでない。

(契約違反)

第14条 乙は、甲が第4条の賃借料の支払を遅滞し、又はこの賃貸借契約条項のいずれかに違反したときには、通知又は催告を要しないで次の各号に掲げる行為の全部又は一部をすることができる。

- (1) 賃借料又はその他の費用の全部又は一部の即時の弁済の請求
- (2) 物件の引揚げ又は返還の請求
- (3) 賃貸借契約の解除と損害賠償の請求

- 2 乙が前項第1号及び第2号の行為を行った場合において、この賃貸借契約によるその他の甲の義務は免除されないものとする。

(契約の解除)

第15条 甲は、次の各号のいずれかに該当するときは、何らの催告を要せず直ちにこの契約を解除することができる。

- (1) 甲の責めに帰することができない事由により物件の全部又は一部が滅失等した場合において、使用目的を達成することができないと認めたとき。
- (2) この契約に違反し、甲が相当の期間を定めて催告したにもかかわらず、乙がその違反を是正しないとき。
- (3) 乙がこの契約に定める義務を履行しない場合（その不履行が軽微なものである場合を含む。）において、使用目的を達成することができないと認めたとき。
- (4) 乙が、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。以下同じ。）又は暴力団員（同条第6号に規定する暴力団員をいう。以下同じ。）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。
- (5) 乙（乙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（乙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、乙が法人である場合にはその役員、その支店又は常時賃貸借に係る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ていると認められるとき。

ウ 役員等が、暴力団若しく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、直接的又は積極的に、暴力団の維持若しくは運営に協力し、又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 この契約の履行に係る必要な物品の購入契約その他の契約の締結に当たり、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、当該相手方と契約を締結したと認められるとき。

キ 乙が、アからオまでのいずれかに該当する者をこの契約の履行に係る必要な物品の購入契約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。）において、甲が乙に対して当該契約の解除を求めたにもかかわらず、乙がこれに従わなかったとき。

(6) 翌年度以降において賃借料に係る歳入歳出予算の当該金額について減額又は削除があったとき。

2 甲は、前項第6号の規定によりこの契約を解除するときは、文書をもって乙に通告するものとする。

3 第1項第6号の規定により契約が解除された場合において、乙に損害が生じたときは、乙は、その損害の賠償を請求することができる。

(遅延利息)

第16条 甲がこの賃貸借契約による乙に対する金銭の支払を怠ったとき、又は乙が甲のために費用の立替払いをしたときは、甲は、遅延期間中又はその支払の日から別表第8号記載の割合による遅延利息を支払うものとする。

(甲の権利の譲渡の禁止等)

第17条 甲は、この賃貸借契約から生じる権利を第三者に譲渡してはならない。

2 この賃貸借契約から生じる甲のすべての金銭の支払義務は、乙又はその継承人に対する債権

をもって相殺することはできない。

(物件の返還)

第18条 期限前でも第14条第1項によって乙から物件の返還の請求があったときは、甲は、直ちに物件を乙に返還しなければならない。

2 物件の返還は、物件設置場所のもよりの乙の指定する場所で、もし物件の設置場所が変更されているときは、乙の指定する場所で行うものとする。

3 物件の返還に要する一切の費用は、甲が負担するものとする。

4 物件の返還完了までに、甲はこの賃貸借契約に定められたすべての義務を履行するものとする。

(無償譲渡)

第19条 この賃貸借契約に基づく物件の賃貸借期間が満了し、甲の乙に対するすべての債務が履行された場合は、乙は甲に物件を無償譲渡するものとする。

(裁判管轄等)

第20条 この賃貸借契約についてのすべての紛争は、大津地方裁判所を管轄裁判所とすることに、甲、乙とも合意する。

(定めのない事項)

第21条 前各条に定めのない事項については、民法（明治29年法律第89号）その他関係法令に定めるところによるものとする。

(疑義の決定)

第22条 この契約に関して疑義が生じた場合は、甲と乙が協議して定めるものとする。

この契約の締結を証するため、本書2通を作成し、甲、乙記名押印の上、各自1通を保有するものとする。

令和 年 月 日

大津市御陵町3番1号

賃借人 甲

大津市

大津市長 佐藤 健司

賃貸人 乙

別表

(1)物 件	品 名	型 名	数量
木戸市民センター 電 話 設 備 一 式	ZX2L-主装置セット「1」	ZX2L-MESET<1>	1
	ZXL-メディア変換ユニット「1」	ZXL-VCU<1>	1
	ZXL-VCU追装用DSPユニット「1」	ZXL-24VCSU<1>	1
	ZXL-VOIPU追装用DSPユニット「1」	ZXL-24VOIPSU<1>	1
	ZXL-「8」SIP外線リテラシス「2」	ZXL-<8>VOIPLICENSE<2>	1
	ZXL-LIFルックアップ 装置「1」	ZXL-LIFBE<1>	1
	ZXL-LIFルックアップ キャビネット「690」-「1」	ZXL-LIFBC<690><1>	1
	3分間バックアップバッテリー (主装置用)	12V1.2AH-LHM デンチ	4
	サンダーカットTAP-7	サンダーカット<TAP-7>	1
	ZX-DECLDIV-スター「3」スロットCS-「1」	ZX-DECLDIV-S<3>CS<1>	1
	ZX2-「18」キー標準スター電話機「1」 「W」	ZX2-<18>STEL<1><W>	4
	ZX2-「24」キーカルコードレススター電話機「1」 「W」	ZX2-<24>CCLSTEL<1><W>	3
	ZX-DECLDIV-KT形コードレス電話機「1」 「W」	ZX-DECLDIV-PSKT<1><W>	1
	クローバーホンS3TEL<CW>	ハウディ・クローバーホンS3TEL<CW>	5
	TPC-DTD-L3 (シロ) 電話機ヒモ	TPC-DTD-L3<シロ>ヒモ	9
	LANケーブル3M	VP-LANケーブル<3M>	1
	ZXL-100CHブロードバンドルータユニット「1」	ZXL-100BRU<1>	1
	ZXL-20スターユニット「1」	ZXL-20SU<1>	1
	ZXL-8単体電話機ユニット「1」	ZXL-8SLU<1>	1
	ZXL-IP音声メールユニット「1」	ZXL-IPVMU<1>	1
	ZX-「8」給電HUB「2」	ZX-<8>POLHUB<2>	1
長等市民センター 電 話 設 備 一 式	ZX2S-主装置「1」	ZX2S-ME<1>	1
	ZXS-主装置壁掛け用品「1」	ZXS-MEカベカケヨウヒン<1>	1
	3分間バックアップバッテリー	12V0.7AH -LHMデンチ	4
	サンダーカットTAP-7	サンダーカット<TAP-7>	1
	Biz Box UPS 「BL75T」	Biz Box UPS BL75T	1
	ZX2-「18」キー標準スター電話機「1」 「W」	ZX2-<18>STEL<1><W>	1
	ZX2-「24」キーカルコードレススター電話機「1」 「W」	ZX2-<24>CCLSTEL<1><W>	1
	クローバーホン S3TEL<CW>	ハウディ・クローバーホン S3TEL<CW>	1
	TPC-DTD-L3 (シロ) 電話機ヒモ	TPC-DTD-L3<シロ>ヒモ	2
	LANケーブル3M	VP-LANケーブル<3M>	1
	ZXSM-単体電話機ユニット「1」	ZXSM-SLU<1>	1
	ZXSM-4CHブロードバンドルータユニット「2」	ZXSM-4BRU<2>	1
(2)売 主	NTT西日本株式会社 滋賀支店		
(3)使 用 目 的	木戸市民センターほかで使用する電話設備		
(4)物 件 設 置 場 所	大津市木戸58番 大津市大門通16番40号	木戸市民センター 長等市民センター	
(5)賃 貸 借 期 間	令和9年1月1日から令和13年12月31日まで		
(6)賃 借 料	賃借料 円 (うち取引に係る消費税額及び地方消費税額 円)		

(7) 支 払 方 法	次の各号に掲げる期間分につき、当該各号に定める額を、それぞれ、その期間満了後に乙の発行する適法な支払請求書に基づき、甲が当該支払請求書を受領した日から30日以内に乙に支払うものとする。 (1) 令和 9年1月1日から令和 9年3月31日までの分 円 (2) 令和 9年4月1日から令和10年3月31日までの分 円 (2) 令和10年4月1日から令和11年3月31日までの分 円 (5) 令和11年4月1日から令和12年3月31日までの分 円 (6) 令和12年4月1日から令和13年3月31日までの分 円 (6) 令和13年4月1日から令和13年12月31日までの分 円
(8) 遅 延 利 息	年3.0パーセント