

物件借上契約書

		契約番号			第		号		
借上物件名									
契約金額				百万				千	円
うち取引にかかる消費税及び地方消費税の額									
借上期間	令和 年 月 日 から 令和 年 月 日 まで								
借上場所									
保証事項	<input type="radio"/> 契約保証金 円 <input type="radio"/> 履行保証保険 <input type="radio"/> 免除								
その他									

上記の借上物件について、発注者と受注者は、各々の対等な立場における合意に基づいて、裏面記載の各条項によって公正な賃貸借契約を締結し、信義に従って誠実にこれを履行するものとする。

本契約の証として本書2通を作成し、当事者記名押印のうえ、各自1通を保有する。

令和 年 月 日

発注者 大阪市都島区都島本通2-13-22
 地方独立行政法人大阪市民病院機構
 理事長 西口 幸雄

印

受注者 住所又は事務所所在地
 商号又は名称
 氏名又は代表者氏名

印

(総則)

第1条 発注者及び受注者は、この契約書(頭書を含む。以下同じ。)に基づき、仕様書及び明細書に従い、日本国の法令を遵守し、この契約(この契約書、仕様書及び明細書を内容とする借上物件の賃貸借契約をいう。以下同じ。)を履行しなければならない。

2 受注者は、契約書記載の借上物件を契約書記載の借上期間、仕様書及び明細書に従い発注者に賃貸するものとし、発注者は、その賃貸借料金を支払うものとする。

3 物件の借上げその他この契約を履行するために必要な一切の手段については、この契約書及び仕様書に特別の定めがある場合を除き、受注者がその責任において定める。

4 受注者は、この契約の履行に関して知り得た秘密を漏らしてはならない。

5 この契約書に定める催告、請求、通知、報告、申出、承諾及び解除は、書面により行わなければならない。

6 この契約の履行に関して発注者と受注者との間で用いる言語は、日本語とする。

7 この契約書に定める金銭の支払いに用いる通貨は、日本円とする。

8 この契約書及び仕様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 この契約は、日本国の法令に準拠するものとする。

10 この契約に係る訴訟については、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。

(法令上の責任)

第2条 受注者は、関係法令の規定を守らなければならない。

(契約の保証)

第3条 受注者は、この契約の締結と同時に、契約保証金の納付又はこれに代わる担保の提供を行わなければならない。ただし、発注者から契約保証金の納付を免除された場合は、この限りでない。

2 前項の規定により、契約保証金の納付が行われているときは、発注者は、当該契約保証金をもってこの契約に基づく賠償金、損害金又は違約金(以下「違約金等」という。)に充当することができる。この場合において、なお不足があるときは、当該不足の額についてさらに違約金等を請求する。

(一般的損害等)

第4条 この契約の履行に関して借上期間中に発生した損害(第三者に及ぼした損害を含む。)については、別に定めがある場合を除き、受注者がその費用を負担するものとする。ただし、その損害(保険その他により

てん補された部分を除く。)のうち、発注者の責めに帰すべき理由により生じたものについては、発注者が負担する。

(公租公課)

第5条 この物件に係る公租公課は、受注者が負担する。

(権利義務の譲渡等)

第6条 受注者は、この契約により生ずる権利又は義務を第三者に譲渡し、若しくは承継させ、又はその権利を担保の目的に供することができない。ただし、あらかじめ発注者の承諾を得た場合は、この限りでない。

(履行報告)

第7条 受注者は、仕様書の定めるところにより、契約の履行について発注者に報告しなければならない。

第8条 削除

第9条 この契約に基づく物件の借上げその他この契約を履行するために要するすべての費用は、受注者の負担とする。

2 前項の場合で、万一撤去を遅滞した場合は、受注者は発注者に代わり撤去し、その費用を発注者に請求するものとする。

(契約の変更)

第10条 発注者は、契約内容を変更する必要があるときは、受注者に対して契約期間終了日の10日前までに通知を行う。変更の際は、発注者と受注者とが協議して受注者の承諾を得なければならない。

第11条 削除

(事故発生時の報告)

第12条 発注者又は受注者は、物件の借上げに関し、事故、故障、感染症等の感染その他契約の履行を行ない難い事由が生じたときは、直ちに相手方に報告し、その指示に従うものとする。

(履行遅延の場合における延滞違約金)

第13条 受注者の責めに帰すべき事由により借上期間の始期に物件を借上げることが出来ない場合においては、発注者は、延滞違約金の支払いを受注者に請求することができる。

2 前項の延滞違約金は、契約金額につき、遅延日数に応じ、契約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する率を乗じて計算した額(計算して求めた額の総額が100円未満のものについては、これを免除する。)とする。

(契約不適合責任)

第14条 発注者は、借上物件が契約の内容に適合しないものであるときは、受注者に対してその修補又は取替えによる追完を請求することができる。

2 前項の場合において、発注者に不相当な負担を課す

るものでないときは、受注者は、発注者が請求した方法と異なる方法による追完をすることができる。

- 3 第1項に規定する場合において、発注者が相当の期間を定めて追完の催告をし、その期間内に追完がないときは、発注者は、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。ただし、次の各号のいずれかに該当する場合は、催告することなく、直ちに代金の減額を請求することができる。

- (1) 追完が不能であるとき。
- (2) 受注者が追完を拒絶する意思を明確に表示したとき。
- (3) 契約の性質や発注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、受注者が追完をしないでその時期を経過したとき。
- (4) 前各号に掲げる場合のほか、発注者が催告しても、契約の目的を達するのに足りる追完がなされる見込みがないことが明らかであるとき。

- 4 第1項及び前項の規定にかかわらず、当該不適合が発注者の責めに帰すべき事由によるものであるときは、発注者は追完または代金の減額を請求することができない。

(善管義務)

第15条 発注者は、善良なる管理者の注意をもって、借上物件を使用管理しなければならない。

- 2 借上物件に不具合が生じたときは、発注者は、直ちに受注者に報告しなければならない。

- 3 発注者がその責めに帰すべき事由により借上物件に損害を及ぼしたときは、受注者は発注者に対し賠償を請求することができる。

(転貸等の禁止)

第16条 発注者は、この借上物件を第三者に譲渡し、若しくは使用させ、又はその他受注者の所有権を侵害するような行為をしてはならない。ただし、受注者の承諾を得た場合は、この限りではない。

(賃貸借料金の支払い)

第17条 発注者は、賃貸借料金を月単位に分割して、受注者に支払うものとする。

- 2 借上期間に1か月未満の端数が生じたとき、又は発注者の責めに帰することができない事由により発注者が借上物件を使用することができなかつたときは、発注者が受注者に支払うべきその月分の賃貸借料金は、発注者が使用できた日数につき、その月の暦日数に基づく日割計算によって計算した額とする。

- 3 受注者は、前2項の賃貸借料金の当月分を翌月以降に、発注者に対して請求することができる。

- 4 発注者は、前2項の規定による請求があったときは、

請求月の翌々月末までに賃貸借料金を支払わなければならない。

- 5 発注者の責めに帰すべき事由により前項の賃貸借料金の支払いが遅れた場合においては、受注者は、未受領金額につき、遅延日数に応じ、契約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する率を乗じて計算した額の遅延利息の支払いを発注者に請求することができる。

- 6 施設利用者退去後の居室の清掃等の費用については、宿泊費に含まれるものとする。ただし、施設利用者の故意又は過失に基づくものについてはこの限りではない。

第18条 削除

(損害賠償)

第19条 受注者は、発注者が故意又は重大な過失によって借上物件に損害を与えた場合は、その賠償を発注者に請求することができるものとする。

- 2 前項の損害賠償の額は発注者と受注者が協議して定めるものとする。

(改造等の場合の文書による了解)

第20条 発注者は借上物件の改造又は他の器具を付加することについては、あらかじめ受注者の承諾を得るものとする。

(不当な取引制限等に係る損害賠償金)

第21条 受注者は、次の各号のいずれかに該当する時は、発注者に対し、損害賠償金として、この契約の契約金額の100分の20に相当する額を、発注者の指定する期間内に納付しなければならない。この契約が履行された場合において次の各号のいずれかに該当するときも、同様とする。

- (1) 受注者が、この契約について、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条又は第8条第1号の規定に違反するとして、排除措置命令等（独占禁止法第49条に規定する排除措置命令又は独占禁止法第62条第1項に規定する納付命令（同法第7条の9第2項又は第20条の2から第20条の6までの規定による命令を除く。以下「納付命令」という。）をいう。以下同じ。）を受け、これらが確定したとき（確定した納付命令が独占禁止法第63条第2項に基づき取り消されたときを含む。以下同じ。）。

- (2) この契約について、確定した排除措置命令等（受注者以外の者に対するものに限る。）において、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されたとき。

(3) 確定した排除措置命令等において、受注者に独占禁止法第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された期間及び当該行為の対象となった取引分野が示された場合(この契約が示された場合を除く。)に、この契約が、当該期間における入札又は見積書の徴取によるものであり、かつ、当該取引分野に該当するとき。

(4) 受注者又は受注者の役員若しくは使用人が、この契約について、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号の規定に該当することにより有罪判決を受け、当該判決が確定したとき。

2 前項の場合において、受注者がこの契約について行った独占禁止法第3条若しくは第8条第1号の規定に違反する行為又は受注者若しくは受注者の役員若しくは使用人がこの契約について行った刑法第96条の6に規定する行為により発注者が受けた損害額から前項の規定に基づき納付される額を控除して残余の額があるときは、発注者は、当該残余の額についてさらに損害賠償を請求する。

3 第1項の規定により受注者が損害賠償金を納付する場合においては、当該損害賠償金のうち、当該契約に係る支払済みの代金の契約金額に対する割合に相当する部分について、当該代金の支払の日から、支払の日における民事法定利率(民法第404条第3項の規定に基づき法務省令で定める率を言う。以下同じ。)の割合による利息を付さなければならない。

(発注者の解除権)

第22条 発注者は、受注者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、当該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) 正当な理由なく第14条第1項の追完がなされないとき。

(2) 契約の履行に当たり職員の指示に従わないとき又はその職務の執行を妨げたとき。

(3) 前各号のほかこの契約に違反したとき。

2 発注者は、次の各号のいずれかに該当するときは、前項の催告をすることなく直ちに契約の解除をすることができる。

(1) 第6条の規定に違反し、発注者の承諾を得ずに本契約から生じる債権を譲渡したとき。

(2) 受注者がこの契約の全部の履行を拒絶する意思を明確に表示したとき。

(3) 受注者の債務の全部が履行不能であるとき。

(4) 受注者の債務の一部の履行が不能である場合又は受注者が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の目的を達することができないとき。

(5) 契約の性質や発注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、受注者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、発注者が前項の催告をしても、受注者がその債務を履行しない又は契約の目的を達するのに足りる履行がなされる見込みがないことが明らかであるとき。

(7) 受注者が第25条第1項の規定によらないでこの契約の解除を申し出たとき。

(8) 大阪市暴力団排除条例(平成23年大阪市条例第10号。以下「暴力団排除条例」という。)第2条第1号に規定する暴力団(以下「暴力団」という。)、同条第2号に規定する暴力団員(以下「暴力団員」という。)又は同条第3号に規定する暴力団密接関係者(以下「暴力団密接関係者」という。)に、本契約から生じる債権を譲渡したことが判明したとき。

(9) この契約の締結又は履行について受注者に不正な行為があったとき。

(10) 受注者が発注者に重大な損害又は危害を及ぼしたとき。

3 前各項各号に掲げる事項が発注者の責めに帰すべき事由によるものであるときは、発注者は、契約の解除をすることができない。

(誓約書の提出)

第23条 受注者及び暴力団排除条例第7条に規定する下請負人等(以下「下請負人等」という。)は、暴力団員又は暴力団密接関係者でないことをそれぞれが表明した誓約書を、発注者に提出しなければならない。ただし、発注者が必要でないと判断した場合はこの限りでない。

(暴力団排除に伴う契約の解除)

第23条の2 発注者は、次の各号のいずれかに該当するときは、催告をすることなく直ちに契約を解除する。

(1) 暴力団排除条例第8条第1項第6号に基づき、受注者(受注者が共同企業体であるときは、その構成員のいずれかの者。以下この条において同じ。)が暴力団員又は暴力団密接関係者に該当すると認められたとき。

(2) 暴力団排除条例第8条第1項第7号に基づき、下請負人等が暴力団員又は暴力団密接関係者に該当すると認められた場合において、受注者に対して、

当該下請負人等との契約の解除を求め、受注者が当該下請負人等との契約の解除の求めを拒否したとき。

- 2 前項の規定により契約が解除された場合においては、受注者は、契約金額の100分の20に相当する額を違約金として発注者の指定する期間内に支払わなければならない。

(発注者の損害賠償請求)

第23条の3 発注者は、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受注者に対し請求することができる。ただし、その債務の不履行が受注者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、この限りでない。

- (1) 第14条第1項に規定する契約不適合があるとき。
(2) 前号に掲げる場合のほか、受注者が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。

(契約不適合の担保期間)

第24条 借上物件が種類又は品質に関して契約の内容に適合しないものであるとき、追完、損害賠償及び代金の減額の請求並びに契約の解除は、発注者がその不適合を知ったときから1年以内に受注者に通知しなければ、することができない。ただし、発注者が物件を借上げた時点において、受注者がその不適合を知り、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。

(受注者の解除権)

第25条 受注者は、発注者がこの契約に違反し、その違反によってこの契約の履行が不可能となったときは、この契約を解除することができる。ただし、受注者の責めに帰すべき事由によるものであるときは、この限りでない。

- 2 受注者は、前項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、その損害の賠償を発注者に請求することができる。ただし、前項に掲げる事項が発注者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、この限りでない。

第26条 削除

(借上物件の点検)

第27条 受注者は、発注者の承認を得て、借上物件に立ち入ることができる。この場合において、受注者は、必ずその身分を証明する証票を呈示しなければならない。

第28条 削除

(賠償金等の徴収)

第29条 受注者がこの契約に基づく賠償金、損害金、又は違約金を発注者の指定する期間内に支払わないとき

は、発注者は、その支払わない額に発注者の指定する期間を経過した日から賃貸借料金支払いの日までの日数につき支払期日の翌日における民事法定利率の割合で計算した利息を付した額と、発注者の支払うべき賃貸借料金を相殺し、なお不足があるときは追徴する。

- 2 前項の追徴をする場合には、発注者は、受注者から遅延日数につき、支払期日の翌日における民事法定利率の割合で計算した額の延滞金を徴収する。

(相殺)

第30条 発注者は、この契約において、受注者から徴収すべき金額があるときは、その金額と受注者に支払うべき賃貸借料金又は返還すべき契約保証金と相殺する。

(禁止事項)

第31条 発注者及び発注者の職員は、次の各号の行為をしてはならない。

- (1) 近隣居住者等への危険行為や迷惑行為又はこの物件に損害を与える行為。
(2) 当該物件の現状を変更する行為。

(修繕及び損害賠償)

第32条 発注者は、この物件及び物件に附随する造作・設備等共用部分について、修繕を必要とする箇所を発見したときは、すみやかに受注者に通知することとする。

- 2 発注者等の責に帰すべき事由によらずに、この物件及び共用部分の使用に支障が生じたときは、受注者がその修繕義務を負う。
3 発注者等の責に帰すべき事由により、この物件及び共用部分に生じた損傷・毀損については、発注者がその修繕義務を負う。この場合、発注者は受注者の指示に従い、その原状回復又は修繕の費用を負担する。
4 自然災害や火災による類焼等、受注者及び発注者等の双方の責に帰すべき理由によらずに、この物件及び共用部分に生じた損害については、双方ともそれぞれ相手方にその賠償を請求しない。

(契約の消滅)

第33条 自然災害や火災による類焼等、双方の責に帰すべき事由によらずに、建物の全部又は一部が損壊しこの物件の使用が不可能となった場合や公共事業等により建物が収用される場合、本契約は当然消滅する。

(明渡し及び原状回復)

第34条 契約終了時において、当該物件に発注者等の故意又は過失による損壊等がある場合、発注者は、その責任と費用負担で原状回復のうえ、受注者に明渡ししなければならない。

(疑義の解決)

第35条 この契約に定める事項その他について疑義を生じたときは、発注者と受注者とが協議の上、定める

ものとする。

(補 則)

第 36 条 この契約書に定めのない事項については、大阪市民病院機構契約規程、大阪市民病院機構会計規程に従うものとし、その他は必要に応じて発注者と受注者とは協議して定めるものとする。