

別記第4号
賃貸借契約基準

この基準は、物品の賃貸借に関する契約の一般的約定事項を定めるものである。

(総則)

- 第1 賃借人及び賃貸人は、契約書及びこの契約基準に基づき、仕様書、図面及びその他賃借人の指示（以下「仕様書等」という。）に従い、日本国の法令を遵守し、この契約（契約書及び仕様書等（以下「契約書等」という。）を内容とする賃貸借の契約をいう。以下同じ。）を履行しなければならない。
- 2 賃貸人は、契約書記載の賃貸借期間（以下「賃貸借期間」という。）中、契約書記載の物品（以下「物品」という。）を賃借人に賃貸するものとし、賃借人は、その賃貸借料を支払うものとする。
- 3 賃貸人は、この契約の履行に関して知り得た秘密を漏らしてはならない。
- 4 契約書及びこの契約基準に定める催告、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。
- 5 この契約の履行に関して賃借人と賃貸人との間で用いる言語は、日本語とする。
- 6 契約書及びこの契約基準に定める金銭の支払に用いる通貨は、日本円とする。
- 7 この契約の履行に関して賃借人と賃貸人との間で用いる計量単位は、計量法（平成4年法律第51号）に定めるものとする。
- 8 契約書及びこの契約基準並びに仕様書等における期間の定めについては、契約書等に特別の定めのある場合を除き、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、賃借人の事務所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において行うものとする。

(権利義務の譲渡等)

- 第2 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、この限りでない。
- 2 賃貸人は、この物品及び第13第3項の規定による部分払のための確認を受けたものを第三者に譲渡し、貸与し、また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、この限りでない。
- 3 賃貸人が前払金の使用や部分払等によってもなおこの契約の目的物に係る賃貸借に必要な資金が不足することを疎明したときは、賃借人は、特段の理由がある場合を除き、賃貸人の賃貸借料債権の譲渡について、第1項ただし書の承諾をしなければならない。
- 4 賃貸人は、前項の規定により、第1項ただし書の承諾を受けた場合は、賃貸借料債権の譲渡により得た資金をこの契約の目的物に係る賃貸借以外に使用してはならず、またその用途を疎明する書類を賃借人に提出しなければならない。

(監督職員)

- 第3 賃借人は、必要がある場合は、監督職員を置き、この物品の所在する場所へ派遣して履行状況について監督をさせることができる。
- 2 賃借人は、前項の監督職員を置いたときは、その氏名を賃貸人に通知しなければならない。監督職員を変更したときも同様である。
- 3 監督職員は、この契約基準に定めるもの及びこの契約基準に基づく賃借人の権限とされる事項のうち賃借人が必要と認めて監督職員に委任したもののほか、仕様書等に定めるところにより、仕様書等に基づく納入の際の立会い、履行状況の検査の権限を有する。
- 4 賃借人は、監督職員に契約書及びこの契約基準に基づく発注者の権限の一部を委任したときあっては、当該委任した権限の内容を、賃貸人に通知しなければならない。
- 5 賃借人が監督職員を置いたときは、契約書及びこの契約基準に定める催告、請求、通知、報告、申出、承諾及び解除については、仕様書等に定めるものを除き、監督職員を経由して行うものとする。この場合においては、監督職員に到達した日をもって賃借人に到達したものとみなす。
- 6 賃借人が監督職員を置かないときは、契約書及びこの契約基準に定める監督職員の権限は、賃借人に帰属する。

(賃貸人の請求による賃貸借期間の変更)

- 第4 賃貸人は、天候の不良その他賃貸人の責めに帰すことができない事由により、賃貸借期間の開始日（以下「使用開始日」という。）までにこの物品を納入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。

(賃貸借の中止)

- 第5 賃借人は、必要があると認めるときは、賃貸借の中止内容を賃貸人に通知して、賃貸借の全部又は一部を一時中止させることができる。

(著しく短い賃貸借期間の禁止)

- 第6 賃借人は、賃貸借期間の延長又は短縮を行うときは、この賃貸借に従事する者の労働時間その他の労働条件が適正に確保されるよう、やむを得ない事由により賃貸借等の実施が困難であると見込まれる日数等を考慮しなければならない。

(賃借人の請求による賃貸借期間の変更)

- 第7 賃借人は、特別の理由により、賃貸借期間を変更する必要があるときは、賃貸借期間の変更を賃貸人に請求することができる。

(賃貸借期間の変更方法)

- 第8 賃貸借期間の変更については、賃借人と賃貸人とが協議して定める。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。

- 2 前項の協議開始日については、賃借人が貸貸人の意見を聴いて定め、貸貸人に通知するものとする。ただし、賃借人が貸貸借期間の変更事由が生じた日（第4の場合にあっては賃借人が貸貸借期間の変更の請求を受けた日、第7の場合にあっては貸貸人が貸貸借期間の変更の請求を受けた日）から7日以内に協議開始の日を通知しない場合には、貸貸人は、協議開始の日を定め賃借人に通知することができる。

（契約金額の変更方法等）

- 第9 契約金額の変更については、賃借人と貸貸人とが協議して定める。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、貸貸人に通知する。
- 2 前項の協議開始の日については、賃借人が貸貸人の意見を聴いて定め、貸貸人に通知するものとする。ただし、賃借人が契約金額の変更事由が生じた日から7日以内に協議開始の日を通知しない場合には、貸貸人は、協議開始の日を定め、賃借人に通知することができる。
 - 3 契約書及びこの契約基準の規定により、貸貸人が増加費用を必要とした場合又は損害を受けた場合に賃借人が負担する必要な費用の額については、賃借人と貸貸人とが協議して定める。

（物品の引渡し）

- 第10 貸貸人は、この物品を契約書等で指定された場所（以下「借入場所」という。）に納入し、使用可能な状態に調整した上、使用開始日から賃借人の使用に供さなければならない。

（検査）

- 第11 貸貸人は、この物品を納入したときは、その旨を納品書により賃借人に通知しなければならない。
- 2 賃借人は、前項の規定による通知を受けたときは、通知を受けた日から10日以内に検査を完了しなければならない。この場合においては、賃借人は、当該検査の結果を貸貸人に通知しなければならない。
 - 3 貸貸人は、前項の検査に合格しないときは、直ちに、これを引き取り、賃借人の指定する期間内に改めてこの物品を完納し、検査を受けなければならない。

（貸貸借料の支払）

- 第12 賃借人は、納品書により第11第2項又は第3項の検査を行い、合格したときは、月末ごとに借入確認を行った後、当該月の翌々月末までに貸貸人に対して貸貸借料を支払わなければならない。
- 2 前項の貸貸借料の計算は、月の初日から末日までを1月分として計算するものとする。貸貸借期間に1月未満の端数が生じたとき、又は貸貸人の責めに帰すべき事由によりこの物品を使用できない期間があったときは、当該月の日数に応じた日割り計算によるものとする。

- 3 賃貸借料の支払は銀行振込により行う。これに伴う振込手数料が必要な場合は原則として、賃貸人が負担するものとする。

(部分払)

- 第13 賃貸人は、賃貸借完了前に一定期間ごとの完了部分(以下「一部完了部分」という。)があるときは、一部完了部分に相応する賃貸借料相当額の全額について、次項以下に定めるところにより部分払を請求することができる。
- 2 賃貸人は、前項により部分払を請求するときは、あらかじめ、当該請求に係る一部完了部分の確認を賃借人に請求しなければならない。
 - 3 賃借人は、前項の場合において、当該請求を受けた日から10日以内に、同項の確認をするための検査を行い、当該確認の結果を賃貸人に通知しなければならない。
 - 4 賃貸人は、前項の規定による確認があったときは、賃貸借料部分払請求書により部分払を請求することができる。この場合においては、賃借人は、当該請求を受けた日から14日以内に部分払金を支払わなければならない。
 - 5 部分払金の額は、第3項に規定する検査において確認した一部完了部分に相応する賃貸借料相当額の全額とする。

(契約不適合責任)

- 第14 賃借人は、引き渡されたこの契約の目的物が種類、品質又は数量に関して契約の内容に適合しないもの(以下「契約不適合」という。)であるときは、賃貸人に対し、目的物の修補、代替物の引渡し又は不足分の引き渡しによる履行の追完を請求することができる。
- 2 前項の場合において、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。
 - 3 第1項の場合において、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。ただし、次の各号のいずれかに該当する場合は、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。
 - 一 履行の追完が不能であるとき。
 - 二 賃貸人が履行の追完を拒絶する意思を明確に表示したとき。
 - 三 賃貸借の目的物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、賃貸人が履行の追完をしないでその時期を経過したとき。
 - 四 前3号に掲げる場合のほか、賃借人がこの項の規定による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。

(危険負担)

- 第15 賃借人及び賃貸人の双方の責めに帰することのできない事由により、この物品が滅失又は毀損等し、この契約の全部又は一部を履行することができなくなった場合は、賃貸人は、当該部分についてこの契約の履行の義務を免れるものとし、賃借人は、その代

金の支払いの義務を免れるものとする。

(一般的損害)

- 第16 賃貸借期間中に、この物品に生じた損害その他賃貸借に関して生じた損害については、賃貸人がその費用を負担する。ただし、第15に規定する損害を除く。
- 2 賃貸人は、この物品が使用不能となった場合において、速やかな回復が困難であるときは、賃借人の業務に支障をきたさないよう、この物品と同等の物品を賃貸人の負担により賃借人に提供するものとする。
 - 3 前2項にかかわらず、賃貸人は、賃借人が故意又は重大な過失によってこの物品に損害を与えた場合は、その賠償を賃借人に請求することができる。
 - 4 前項の損害賠償金額は、賃借人と賃貸人との間で協議して定めるものとする。この場合において、第17による動産総合保険で補填される額は、損害賠償額から控除するものとする。

(損害保険)

- 第17 賃貸人は、賃借人の指定があるときは、賃貸借期間中、賃貸人の負担によりこの物品に対して動産総合保険契約を、賃貸人の選定する損害保険会社と締結し、この契約の存続期間中これを更新しなければならない。

(物品の保管及び使用方法)

- 第18 賃借人は、借入場所において、この物品を保管又は使用するものとし、これを変更する場合には賃貸人の承諾を得なければならない。

(物品の管理責任等)

- 第19 賃借人は、この物品を善良なる管理者の注意義務をもって管理、使用しなければならない。
- 2 賃借人は、この物品を本来の用法によって使用し、かつ、賃借人の通常の業務の範囲内で使用するものとする。
 - 3 この物品に故障等が生じたときは、賃借人は、直ちに賃貸人に報告しなければならない。

(物品の保守等)

- 第20 賃貸人は、賃借人の円滑な業務遂行に協力するため、この物品の適切な操作方法を賃借人に指導するものとする。
- 2 賃貸人は、この物品が常に正常な機能を果たす状態を維持するための保守、点検及び修理又は消耗品の供給等を必要に応じて行い、その費用を負担するものとする。
 - 3 賃貸人は、賃借人より第19第3項の報告を受けたときは、賃貸人の負担で速やかに修理しなければならない。ただし、故障等の原因が賃借人の故意又は過失による場合は、この限りでない。
 - 4 賃貸人は、前2項による保守等を行った際は、その都度、賃借人に対し保守点検報告

書を提出するものとする。

(所有権の表示)

第21 賃貸人は、この物品に所有権の表示をするものとする。

(物品の現状変更)

第22 賃借人は、次に掲げる行為をするときは、賃貸人の承諾を受けなければならない。

- 一 この物品に他の物品を付着させようとするとき。
- 二 この物品の改造又は模様替えをしようとするとき。
- 三 この物品の性能、機能、品質等を変更しようとするとき。

(物品の譲渡等の禁止)

第23 賃借人は、この物品を第三者に譲渡し、又は使用させ、若しくはこの物品の技術情報を開示その他賃貸人の権利を侵害するような行為をしてはならない。ただし、あらかじめ、賃貸人の承諾を得た場合は、この限りでない。

(物品の返還等)

第24 賃借人は、この契約が終了したときは、この物品を通常の使用による損耗を除き、原状に回復して返還するものとする。ただし、賃貸人が認めた場合は、現状のままで返還できるものとする。

- 2 賃貸人は、この契約が終了したときは、速やかにこの物品を撤去するものとし、荷作りや運送等の費用は、賃借人の責めに帰すべき事由による場合を除き、賃貸人の負担とする。
- 3 賃借人は、賃貸人が正当な理由なく、相当期間内にこの物品を撤去せず、又は借入場所の原状回復を行わないときは、賃貸人に代わってこの物品を処分し、又は借入場所の原状回復を行うことができる。この場合においては、賃貸人は、賃借人の処分又は原状回復について異議を申し出ることとはできず、また、賃借人の処分又は原状回復に要した費用を負担しなければならない。

(契約保証金)

第25 賃貸人は、契約保証金を納入した契約において、賃貸借料の増額の変更をした場合は、増加後における賃貸借料の総額に対する所要の契約保証金額と既納の契約保証金額との差額に相当するものを追加契約保証金として賃借人の指示に従い、直ちに納入しなければならない。

- 2 賃貸人が契約事項を履行しなかった場合において、契約保証金を納入しているときは、当該契約保証金は、国立大学法人大阪大学に帰属するものとする。

(事情の変更)

第26 この契約の締結後、経済情勢の変動、天災地変、法令の制定又は改廃その他不測の事情の変更により、この契約の内容が著しく不相当となったと認められる場合は、賃貸

人と賃借人とが協議して、この契約の内容を変更することができる。

(賃借人の催告による解除権)

第27 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。

- 一 第2第4項に規定する書類を提出せず、又は虚偽の記載をしてこれを提出したとき。
- 二 正当な理由なく、使用開始日を過ぎても納入しないとき。
- 三 その責めに帰すべき事由により使用開始日まで又は使用開始日以後相当の期間内にこの物品を完納する見込みがないと認められるとき。
- 四 前3号に掲げる場合のほか、この契約に違反し、その違反によりこの契約の目的を達することができないと認められるとき。

(賃借人の催告によらない解除権)

第28 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。

- 一 第2第1項の規定に違反して賃貸借代金債権を譲渡したとき。
- 二 第2第4項の規定に違反して譲渡により得た資金を当該賃貸借以外に使用したとき。
- 三 この契約の目的物を給付することができないことが明らかであるとき。
- 四 引き渡された賃貸借の目的物に契約不適合がある場合において、その不適合が目的物を除却した上で再び賃貸借しなければ、契約の目的を達成することができないものであるとき。
- 五 賃貸人がこの契約の目的物の賃貸借債務の履行を拒絶する意思を明確に表示したとき。
- 六 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。
- 七 契約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。
- 八 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。
- 九 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（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賃貸借代金債権を譲渡したとき。
- 十 第31又は第32の規定によらないでこの契約の解除を申し出たとき。

十一 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製造賃貸借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。）が暴力団員であると認められるとき。

ロ 暴力団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。

（賃借人の任意解除権）

第29 賃借人は、給付が完了するまでの間は、第27及び第28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。

（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30 第27各号又は第28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、第27及び第28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31 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、この限りでない。

（賃貸人の催告によらない解除権）

第32 賃貸人は、天災その他避けることの出来ない理由により、この物品を完納することが不可能又は著しく困難となったときは、この契約を解除することができる。

（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33 第31又は第32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、賃貸人は、第31又は第32の規定による契約の解除をすることができない。

（個人情報の取扱）

第34 賃貸人は、この契約による業務を行う上で、個人情報を取り扱う際には、個人情報の保護の重要性を認識し、個人の権利利益を侵害することのないようにしなければならない。

(解除に伴う措置)

- 第35 賃借人は、この契約が給付の完了前に解除された場合において、賃貸人が既に履行した部分（第13の規定による一部完了部分を除く。以下「既履行部分」という。）を検査の上、当該検査に合格した既履行部分に相応する賃貸借料を賃貸人に支払わなければならない。
- 2 この契約が解除された場合のこの物品の返還については、第24を準用する。
 - 3 物品の完納後にこの契約が解除された場合は、解除に伴い生じる事項の処理については賃借人及び賃貸人が民法の規定に従って協議して決める。

(賃借人の損害賠償請求等)

- 第36 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。
- 一 使用開始日までにこの物品の納入を完了することができないとき。
 - 二 この賃貸借の目的物に契約不適合があるとき。
 - 三 第27又は第28の規定により、賃貸借の目的物の完納後にこの契約が解除されたとき。
 - 四 前3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、賃貸人は、賃貸借料の総額の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。
- 一 第27又は第28の規定により、賃貸借の目的物の給付前にこの契約が解除されたとき。
 - 二 賃貸借の目的物の給付前に、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。
- 一 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
 - 二 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
 - 三 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号の場合においては、賃借人は、賃貸借代金額から部分引渡しを受けた部分に相応する賃貸借代金額を控除した額につき、遅延日数に応じ、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項の規定に基づく、政府契約の支払遅延に対する遅延利息の率（以下「遅延利息率」という。）を乗じて計算した額を請求することができるものとする。

- 6 第2項の場合（第28第9号及び第11号の規定により、この契約が解除された場合を除く。）において、第25の規定により契約保証金の納付が行われているときは、賃借人は、当該契約保証金をもって同項の違約金に充当することができる。

（談合等不正行為があった場合の違約金等）

第37 賃貸人は、この契約に関して次の各号のいずれかに該当するときは、契約金額の10分の1に相当する額を違約金として賃借人が指定する期日までに支払わなければならない。

- 一 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条又は第19条の規定に違反し、又は賃貸人が構成員である事業者団体が同法第8条第1号の規定に違反したことにより公正取引委員会が賃貸人又は賃貸人が構成員である事業者団体に対して、同法第49条に規定する排除措置命令又は同法第62条第1項に規定する納付命令を行い、当該命令が確定したとき。ただし、賃貸人が同法第19条の規定に違反した場合であって当該違反行為が同法第2条第9項の規定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の場合など賃借人に金銭的損害が生じない行為として賃貸人がこれを証明し、その証明を賃借人が認めたときは、この限りでない。

- 二 公正取引委員会が、賃貸人に対して独占禁止法第7条の4第7項又は第7条の7第3項の規定による課徴金の納付を命じない旨の通知を行ったとき。

- 三 賃貸人（賃貸人が法人である場合にあっては、その代表者又は代理人、使用人その他の従業員。）について刑法第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号の規定による刑が確定したとき。

- 2 賃貸人は、この契約に関して、次の各号のいずれかに該当するときは、賃貸借料の総額（単価契約の場合は、契約期間全体の支払総金額）の10分の1に相当する額のほか、賃貸借料の総額の100分の5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。

- 一 前項第1号に規定する確定した納付命令における課徴金について、独占禁止法第7条の3第2項又は第3項の規定の適用があるとき。

- 二 前項第1号に規定する確定した納付命令若しくは排除措置命令又は同項第3号に規定する刑に係る確定判決において、賃貸人が違反行為の首謀者であることが明らかになったとき。

- 三 前項第2号に規定する通知に係る事件において、賃貸人が違反行為の首謀者であることが明らかになったとき。

- 3 前2項の規定は、この契約による履行が完了した後も適用するものとする。

- 4 第1項及び第2項の規定は、賃借人に生じた実際の損害の額が同項に規定する賠償金の額を超える場合において、賃借人がその超える分について賃貸人に対し賠償を請求す

ることを妨げるものではない。

5 第36第6項の規定は、第2項の違約金の支払について準用する。

(賃貸人の損害賠償請求等)

第38 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、この限りでない。

一 第31又は32の規定によりこの契約が解除されたとき。

二 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12第1項の規定による賃貸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、遅延利息率を乗じて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。

(契約不適合責任期間等)

第39 賃借人は、賃貸借の目的物に契約不適合があることを知った時から1年以内にその旨を売主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（以下この条において「請求等」という。）をすることができない。ただし、賃貸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。

2 前項の通知は、不適合の種類やおおよその範囲を通知する。

3 賃借人は、第1項の請求等を行ったときは、当該請求等の根拠となる契約不適合に関し、民法の消滅時効の範囲で、当該請求等以外に必要と認められる請求等を行うことができる。

4 前各項の規定は、契約不適合が賃貸人の故意又は重過失により生じたものであるときには適用せず、契約不適合に関する賃貸人の責任については、民法の定めるところによる。

(賠償金等の徴収)

第40 賃貸人がこの契約に基づく賠償金、損害金又は違約金を賃借人の指定する期間内に支払わないときは、賃借人は、その支払わない額に賃借人の指定する期間を経過した日から代金額支払の日まで民法第404条及び第419条に定める率により計算した利息を付した額と、賃借人の支払うべき賃貸借代金額とを相殺し、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、賃借人は、賃貸人から遅延日数につき民法第404条及び第419条に定める率により計算した額の延滞金を徴収する。

(補則)

第41 契約書等の中に、この契約基準に定めるものと相違する規定がある場合は、賃借人

及び賃貸人は、この契約基準を適用しないものとする。

2 この契約基準に定めのない事項は、必要に応じて賃借人と賃貸人とが協議して定める。