

貸借契約書

1. 事業名
2. 貸借物件
3. 設置場所

4. 貸借期間 令和 年 月 日から
令和 年 月 日まで

5. 貸借料 [月額] 金 円

うち、取引に係る消費税及び地方消費税の額 円
「取引に係る消費税及び地方消費税の額」は、消費税法第 28 条第 1 項
及び第 29 条並びに地方税法第 72 条の 82 及び第 72 条の 83 の規定によ
り算出したもので、貸借料に 110 分の 10 を乗じて得た額である。

なお、貸借料の期間総額は 金 円
(内、取引に係る消費税及び地方消費税 円)

6. 契約保証金 契約保証金は、貸借料期間総額の、100 分の 10 とし、千
曲市財務規則第 124 条第 3 項第 号の規定によりその納付
は免除する。なお、この契約を履行できない場合には、免
除とした契約保証金を納付しなければならない。

上記の貸借契約について、借借人と貸借人は、対等な立場における合意に
基づいて、別添の条項によって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。

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

令和 年 月 日

借借人 住所 千曲市杭瀬下二丁目 1 番地
千曲市
氏名 千曲市長 小 川 修 一 印

貸借人 住所
氏名 印

約 款

(総則)

- 第1条 賃借人及び賃貸人は、契約書及びこの約款（以下「契約書」という。）に基づき、別添仕様書及び図面等（以下「仕様書等」という。）に従い、日本国の法令を遵守し、この契約を履行しなければならない。
- 2 賃貸人は、仕様書等に定められた賃貸借物件（以下「当該物件」という。）を納入し、賃借人に引渡して使用収益させるものとし、賃借人は、その賃貸借料を支払うものとする。
- 3 賃貸人は、この契約の履行に際して知り得た賃借人の業務上の秘密を第三者に漏らし、又は利用してはならない。この契約が終了した後も同様とする。賃貸人は、前2段の規定に違反して賃借人に損害を与えたときは、その損害を賠償しなければならない。
- 4 この契約に定める催告、請求、通知、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 この契約書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、仕様書等に特別の定めがある場合を除き、計量法（平成4年法律第51号）に定めるものとする。
- 8 この契約書及び仕様書等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の提起又は調停の申立については、専属管轄を除くほか、賃借人の所在地を管轄する裁判所で行うものとする。

(権利義務の譲渡等)

- 第2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、若しくは承継させ、又はその権利を担保の目的に供してはならない。ただし、賃借人が特別の理由があると認め、あらかじめこれを承諾した場合は、この限りではないものとする。

(転貸の禁止)

- 第3条 賃借人は、当該物件を第三者に転貸してはならない。ただし、あらかじめ賃貸人の承諾があったときは、この限りではない。

(使用開始日の延期等)

- 第4条 賃貸人は、使用開始日までに当該物件を納入することができないときは、その理由を明示して、賃借人に納入期限の延長を申し出ることができる。
- 2 前項の規定による申出があった場合において、その理由が賃貸人の責めに帰することができないものであるときは、賃借人は日数の延長を認めることがある。なお、その延

長日数は賃借人と賃貸人とが協議の上定めるものとする。

(一般的損害)

第5条 賃貸人がこの契約の債務を履行するに際して生じた損害（次条第1項及び第2項に規定する損害を除く。）については、賃貸人がその費用を負担する。ただし、その損害（仕様書等又はこの契約に定めるところにより付された保険等によりてん補された部分を除く。）のうち賃借人の責めに帰すべき事由により生じたものについては、賃借人が負担する。

(第三者に及ぼした損害)

第6条 賃貸人がこの契約の債務を履行するに際して第三者に及ぼした損害について、当該第三者に対して損害の賠償を行わなければならないときは、賃貸人がその賠償額を負担する。

- 2 前項の規定にかかわらず、同項に規定する賠償額（仕様書等又はこの契約に定めるところにより付された保険等によりてん補された部分を除く。）のうち、賃借人の責めに帰すべき事由により生じたものについては、賃借人がその賠償額を負担する。ただし、賃貸人が賃借人の責めに帰すべき事由があることを知りながらこれを通知しなかったときは、この限りではない。
- 3 前各項の規定にかかわらず、賃借人が当該物件又は提供を受けた代替物件の使用若しくは保管等に起因して第三者に及ぼした損害について、当該第三者に対して損害の賠償を行わなければならないときは、賃借人がその賠償額を負担する。
- 4 前項の規定にかかわらず、同項に規定する賠償額（仕様書等又はこの契約に定めるところにより付された保険等によりてん補された部分を除く。）のうち、賃貸人の責めに帰すべき事由により生じたものについては、賃貸人がその賠償額を負担する。ただし、賃借人が賃貸人の責めに帰すべき事由があることを知りながらこれを通知しなかったときは、この限りではない。
- 5 前各項の場合その他契約の履行を行うにつき第三者との間に紛争を生じた場合においては、賃借人及び賃貸人は協力してその処理解決に当たるものとする。

(検査及び引渡し)

第7条 賃貸人は、契約書及び仕様書等に定める日時（以下「使用開始日」という。）までに、賃借人の指定する場所において、当該物件を納入するものとする。

- 2 賃借人は、当該物件の納入があったときは、納入を受けた日から5営業日以内に賃貸人の立会いの上、仕様書等に定めるところにより、当該物件を検査するための検査を完了し、当該検査結果を賃貸人に通知しなければならない。
- 3 賃借人は、前項の規定によって当該物件の合格を確認した後、賃貸人が当該物件の引渡しを申し出たときは、直ちに当該物件の引渡しを受けなければならない。
- 4 賃貸人は、第2項の検査に合格しない場合、賃借人の指定する日までに当該物件を再

度納入して賃借人の検査を受けなければならない。この場合においては、前各項の規定を準用する。

5 前3項の規定による検査に要する費用は賃貸人の負担とする。

(賃貸借料の支払い)

第8条 賃貸人は、前条の規定による検査に合格したときは、賃借人に対して支払条件に基づく賃貸借料の支払いを請求することができる。なお、仕様書等において請求時期を別に定めた場合を除き、賃貸人は、年度分の賃貸借料を各年度当初に一括請求することができる。

2 賃借人は、前項の規定による請求があったときは、その日から30日以内に、賃貸借料を賃貸人に支払わなければならない。

3 賃借人が、その責めに帰すべき事由により、前条第2項に規定する期間内に検査をしないときは、その遅延日数は、前項に規定する日数から差し引くものとする。この場合において、その遅延日数が30日を超えるときは、前項に規定する期間は、遅延日数が30日を超えた日に満了したものとみなす。

(所有権の表示)

第9条 賃貸人は、当該物件に所有権の表示をするものとする。

(当該物件の管理)

第10条 賃借人は、当該物件を善良なる管理者の注意を持って管理しなければならない。

2 賃借人は、当該物件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 賃借人は、当該物件の改造、模様替え、規格、性能及び仕様の変更並びに他の物件を取り付ける等の行為を行おうとするときは、あらかじめ賃貸人の承諾を得ることとする。

(欠陥等の通知)

第11条 賃貸人は、当該物件に欠陥等があることが明らかになった場合には、直ちに賃借人に対してその旨を通知する。

(費用の負担)

第12条 賃貸人は、当該物件に係る公租公課、整備費用、その他仕様書等又はこの契約書に定める費用を負担する。

2 賃借人は、前項の定めるものを除き、当該物件の使用及び収益に必要な費用を負担する。

(契約不適合責任)

第13条 賃借人は、第7条の規定により引渡された当該物件が種類、品質又は数量に関し

て契約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、賃借人は、賃貸人に対し、当該物件の修補、代替物の引渡し又は不足分の引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賃貸借料の減額請求をすることができる。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、直ちに賃貸借料の減額を請求することができる。
 - (1) 履行の追完が不能であるとき。
 - (2) 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。
 - (3) 契約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。
 - (4) 前各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。

（賃借物の滅失等）

第14条 当該物件の引渡し以降、当該物件の一部が滅失その他の事由により使用及び収益することができなくなった場合、賃貸借料は、その使用及び収益をすることができなくなった部分の割合に応じて減額される。但し、賃借人の責めに帰すべき事由によるものであるときは、この限りではない。

- 2 当該物件の引渡し以降、当該物件の全部が滅失その他の事由により使用及び収益することができなくなった場合、この契約はこれにより終了する。但し、この契約及び民法の規定による損害賠償の請求を妨げるものではない。

（賃借人の任意解除権）

第15条 賃借人は、契約が完了するまでの間は、次条、第17条、第18条又は第19条の規定によるほか、必要があるときは、この契約を解除することができる。

- 2 賃借人は、前項の規定によりこの契約を解除した場合において、賃貸人に損害を及ぼしたときは、その損害を賠償しなければならない。この場合における賠償額は、賃貸借料期間総額より支払い済みの賃貸借料を除いた額とする。

~~（予算の減額又は削除に伴う解除等）~~

~~第16条 この契約は、地方自治法（昭和22年法律第67号）第234条の3の規定による長期継続契約であるため、本契約締結日の属する年度の翌年度以降において、歳出予算の当該金額について減額又は削除があった場合、賃借人は、この契約を変更又は解除することができる。~~

~~2 賃借人は、前項の規定によりこの契約を変更又は解除した場合において、貸貸人に損害を及ぼしたときは、その損害を賠償しなければならない。この場合における賠償額は賃借人と貸貸人とが協議の上定めるものとする。~~

(賃借人の催告による解除権)

第 17 条 賃借人は、貸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、この限りではない。

- (1) 納入期間内に当該物件が納入されないとき又は納入期間後相当の期間内に当該物件が納入される見込みがないと認められるとき。
- (2) 正当な理由なく第 13 条第 1 項の履行の追完がなされないとき。
- (3) 前各号に掲げる場合のほか、貸貸人がこの契約に違反したとき。

2 賃借人は、第 1 項の規定によりこの契約を解除する場合において、貸貸人の所在を確認できないときは賃借人の事務所にその旨を掲示することにより、貸貸人への催告又は解除の意思表示に代えることができるものとする。この場合におけるその効力は、掲示の日から 10 日を経過したときに生ずるものとする。以下における賃借人の解除の意思表示についても同様とする。

(賃借人の催告によらない解除権)

第 18 条 賃借人は、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) 貸貸人が第 2 条の規定に違反して貸貸借料債権を譲渡したとき。
- (2) この契約を履行できないことが明らかであるとき。
- (3) 貸貸人がこの契約の債務の履行を拒絶する意思を明確に表示したとき。
- (4) 貸貸人の債務の一部の履行が不能である場合又は貸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) 契約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、貸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、貸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。以下同じ。）が経営に実質的に関与していると認められる者に貸貸借料債権を譲渡したとき。

(8) 第 21 条又は第 22 条の規定によらないでこの契約の解除を申し出たとき。

(9) 貸貸人が次のいずれかに該当するとき。

ア 役員等（貸貸人が個人である場合にはその者を、貸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契約を締結する事務所の代表者をいう。以下同じ。）が暴力団員であると認められるとき。

イ 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。

ウ 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。

エ 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。

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。

（談合その他の不正行為による解除）

第 19 条 貸借人は、貸貸人がこの契約に関して、次の各号のいずれかに該当したときは、契約を解除することができる。

(1) 公正取引委員会が、貸貸人に違反行為があったとし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 7 条第 1 項の規定により措置を命じ、当該命令が確定したとき、又は第 7 条の 2 第 1 項の規定による課徴金の納付を命じ、当該命令が確定したとき。

(2) 貸貸人（貸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 又は同法第 198 条の規定に該当し、刑が確定したとき。

（貸借人の責めに帰すべき事由による場合の解除の制限）

第 20 条 第 17 条第 1 項各号又は第 18 条各号に定める場合が貸借人の責めに帰すべき事由によるものであるときは、貸借人は、第 17 条又は第 18 条の規定による契約の解除をすることができない。

（貸貸人の催告による解除権）

第 21 条 貸貸人は、貸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、この限りではない。

（貸貸人の催告によらない解除権）

第 22 条 貸貸人は、第 16 条の規定により契約を変更したために貸貸借料期間総額が 3 分の 2 以上減少したときは、直ちにこの契約を解除できる。

(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 23 条 第 21 条又は前条の規定に該当す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 21 条又は前条の規定による契約の解除をすることができない。

(当該物件の返還)

第 24 条 この契約の期間が満了したとき又はこの契約が解除されたときは、賃借人は速やかに当該物件を原状に回復して賃貸人に返還し、賃貸人は速やかにこれを引き上げるものとする。ただし、仕様書等において契約満了後の当該物件の処分方法を別に定めた場合には、この限りではない。

- 2 前項の引き上げに要する経費は、賃貸人が負担するものとする。
- 3 第 1 項に定める原状の回復には、通常の使用及び収益により生じた当該物件の損耗並びに経年変化による損傷の回復を含まないものとする。

(賃借人の損害賠償請求等)

第 25 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) 賃貸人が納入期間内に当該物件を納入することができないとき。
 - (2) 契約不適合があるとき。
 - (3) 第 17 条、第 18 条又は第 19 条の規定により当該物件の引き渡し後にこの契約が解除されたとき。
 - (4) 前各号に掲げる場合のほか、賃貸人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。
- 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、賃貸借料期間総額の 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。
- (1) 第 17 条、第 18 条又は第 19 条の規定により当該物件の引き渡し前にこの契約が解除されたとき。
 - (2) 当該物件の引渡し前に、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。
- (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貸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請求額は、貸貸借料期間総額につき、遅延日数に応じ、年 2.5%（ただし、政府契約の支払遅延防止等に関する法律第 8 条第 1 項の規定に基づき定められる遅延利息の率が改正された場合は当該改正後の率）を乗じて計算した額とする。
- 6 第 2 項の場合（第 18 条第 7 号及び第 9 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、契約保証金の納付又はこれに代わる担保の提供が行われているときは、賃借人は、当該契約保証金又は担保をもって同項の違約金に充当することができる。

（賠償の予約）

- 第 26 条 貸貸人は、第 19 条の各号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、貸貸借料期間総額の 10 分の 2 に相当する額を賠償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。当該物件を引渡した後も同様とする。ただし、同条の第 1 号のうち、命令の対象となる行為が、独占禁止法第 2 条第 9 項第 3 号及び不公正な取引方法（昭和 57 年 6 月 18 日公正取引委員会告示第 15 号）第 6 項で規定する不当廉売であるとき、その他賃借人が特に認めるときは、この限りではない。
- 2 前項の場合において、貸貸人が共同企業体であり、既に解散されているときは、賃借人は、貸貸人の代表者であった者又は構成員であった者に賠償金の支払いを請求することができる。この場合においては、貸貸人の代表者であった者及び構成員であった者は共同連帯して前項の額を賃借人に支払わなければならない。
 - 3 第 1 項の規定は、賃借人に生じた実際の損害額が同項に規定する賠償金の額を超える場合においては、超過分につき賠償を請求することを妨げるものではない。

（貸貸人の損害賠償請求等）

- 第 27 条 貸貸人は、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、この限りではない。
- (1) 第 21 条又は第 22 条の規定によりこの契約が解除されたとき。
 - (2) 前号に掲げる場合のほか、賃借人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。
- 2 第 8 条第 2 項の規定による貸貸借料の支払いが遅れた場合においては、貸貸人は、未受領金額につき、遅延日数に応じ、年 2.5%（ただし、政府契約の支払遅延防止等に関する法律第 8 条第 1 項の規定に基づき定められる遅延利息の率が改正された場合は当該改

正後の率)の遅延利息の支払い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 28 条 賃借人は、引渡された当該物件に関し、第 7 条の規定による引渡しを受けた日から 3 年以内でなければ、契約不適合を理由とした履行の追完の請求、損害賠償の請求、代金の減額の請求又は契約の解除（以下「請求等」という。）をすることができない。

2 前項の請求等は、具体的な契約不適合の内容、請求する損害額の算定の根拠等当該請求等の根拠を示して、賃貸人の契約不適合責任を問う意思を明確に告げることで行う。

3 賃借人が第 1 項に規定する契約不適合に係る請求等が可能な期間（以下「契約不適合責任期間」という。）の内に契約不適合を知り、その旨を賃貸人に通知した場合において、賃借人が通知から 1 年が経過する日までに請求等をしたときは、契約不適合責任期間の内に請求等をしたものとみなす。

4 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なと認められる請求等を行うことができる。

5 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。

6 賃借人は、第 7 条の規定による当該物件の引渡しの際に契約不適合があることを知ったときは、第 1 項の規定にかかわらず、その旨を直ちに賃貸人に通知しなければ、当該契約不適合に関する請求等を行うことはできない。ただし、賃貸人がその契約不適合があることを知っていたときは、この限りではない。

7 第 7 条の規定により引渡された当該物件の契約不適合が賃借人の指図により生じたものであるときは、賃借人は当該契約不適合を理由として、請求等を行うことができない。ただし、賃貸人が指図の不相当であることを知りながらこれを通知しなかったときは、この限りではない。

(保険契約)

第 29 条 賃貸人は、賃貸借期間中、賃貸人の負担により当該物件について動産総合保険を付保する。当該保険は、移動中の事故も含め、「火災」、「自然災害」、「盗難」、「落下・衝突・接触・漏水等の偶発的事故」による損害を担保するものとし、当該物件が損害を受けた場合、賃借人は、賃貸人に支払われた保険金をもって、損害賠償を免れるものとする。

(業務従事者災害等)

第 30 条 賃貸人は、この契約の債務の履行に関して生じた賃貸人の業務従事者の災害等については、全責任を持って措置し、賃借人はなんら責任を負わない。

(相殺)

第 31 条 賃借人は、賃貸人に対して有する金銭債権があるときは、賃貸人が賃借人に対して有する賃貸借料請求権及びその他の債権と相殺し、不足があるときは、これを追徴する。

(情報通信の技術を利用する方法)

第 32 条 この契約書において書面により行われなければならないこととされている催告、請求、通知、報告、申出、承諾及び解除は、法令に違反しない限りにおいて、電子情報処理組織を使用する方法その他の情報通信の技術を利用する方法を用いて行うことができる。ただし、当該方法は書面の交付に準ずるものでなければならない。

(暴力団員等からの不当要求に対する報告)

第 33 条 賃貸人は、当該契約の履行にあたって、暴力団員又は暴力団関係者（千曲市暴力団排除条例（平成 24 年条例第 41 号）第 6 条第 1 項に規定する暴力団関係者をいう。）から不当要求を受けたときは、遅滞なく警察に通報するとともに、市へ報告すること及びその他必要な措置を講じなければならない。

(疑義の解決)

第 34 条 この契約書の各条項若しくは仕様書等の解釈について疑義を生じたとき又はこの契約書若しくは仕様書等に定めのない事項については、賃借人と賃貸人とが協議の上定めるものとする。