

市有財産賃貸借契約書（見本）

貸主 飯塚市（以下「甲」という。）と借主 ○○○○（以下「乙」という。）とは、次の条項により市有財産について借地借家法（平成 3 年法律第 90 号。以下「法」という。）第 38 条の規定に基づく定期建物賃貸借契約を締結する。

（信義誠実等の義務）

第 1 条 甲乙両者は、信義を重んじ、誠実にこの契約を履行しなければならない。

2 乙は、賃貸借物件が市有財産であることを常に考慮し、適正に使用するよう留意しなければならない。

（賃貸借物件）

第 2 条 賃貸借物件は、次のとおりとする。

物件番号	施設名称及び貸付箇所	所在地	貸付面積	台数

（指定用途等）

第 3 条 乙は、賃貸借物件を直接、自動販売機の設置及び運営（以下「指定用途」という。）のために供しなければならない。

2 乙は、賃貸借物件を指定用途に供するに当たっては、別紙記載の「自動販売機の仕様及び管理運営上の遵守事項」を遵守しなければならない。

（賃貸借期間）

第 4 条 賃貸借期間は令和○年○月○日から令和○年○月○日までとする。

（契約更新等）

第 5 条 本契約は、法第 38 条の規定に基づくものであるから、法第 26 条、第 28 条及び第 29 条第 1 項並びに民法（明治 29 年法律第 89 号）第 604 条の規定は適用されないので、契約更新に係る権利は一切発生せず、前条に定める契約期間満了時において本契約の更新（更新の請求及び建物の使用の継続によるものを含む。）は行われず、賃貸借期間の延長も行われないものとする。

2 甲は、前条に規定する期間満了の 1 年前から 6 ヶ月前までの期間（以下「通知期間」という。）に乙に対し、賃貸借期間の満了により本契約が終了する旨を書面によって通知するものとする。

3 甲は、通知期間内に前項の通知をしなかった場合においても、通知期間経過後改めて期間の満了により本契約が終了する旨の書面による通知を乙にした場合、当該通知日から 6 ヶ月を経過した日をもって、本契約は終了する。

（賃貸借料）

第 6 条 賃貸借料は金○○○○円（うち取引に係る消費税及び地方消費税相当額○○○円）とし、各年度に属する賃貸借料は次に掲げる額とする。

年 度	賃貸借料
令和○○年度（令和○○年○月○日～令和○○年○月○日）	円
令和○○年度（令和○○年○月○日～令和○○年○月○日）	円
令和○○年度（令和○○年○月○日～令和○○年○月○日）	円

2 契約期間中に消費税率又は地方消費税率が改正された場合は、改正後の税率に基づき賃貸借料を算定し、変更契約を締結するものとする。

(賃貸借料の支払)

第7条 乙は、甲の発行する納入通知書により、毎年4月30日(4月30日が休日・祝日の場合は翌金融機関営業日)までに、その年度に属する賃貸借料を甲に支払わなければならない。

ただし、当該年度の納期限前までに賃貸借期間が終了(解除を含む。以下同じ)した場合は、甲の指定する日までに支払うものとする。

2 乙は、その責めに帰すべき事由により、納期限までに賃貸借料を支払わなかったときは、その翌日から納入の日までの日数に応じ、その支払わなかった賃貸借料につき、年14.5パーセントの割合を乗じて得た金額を、遅滞損害金として、甲の発行する納入通知書により、甲の指定する期日までに支払わなければならない。ただし、その金額が100円に満たない場合はこの限りではない。

3 甲は、既に納入された賃貸借料を乙に返還しないものとする。

(費用負担)

第8条 自動販売機の設置、維持管理、移転及び撤去に要する費用は、乙の負担とする。

ただし、第18条第3項の規定により撤去する場合は、この限りではない。

2 電気料等の必要経費については、乙の負担とし、乙は、自動販売機に電気料等の使用料を計る専用メーターを設置し、それによる実費を甲が指定する期限までに納入しなければならない。

(賃貸借物件の引渡し)

第9条 甲は、第4条に定める賃貸借期間の初日をもって、賃貸借物件を乙に引き渡したものとする。

(瑕疵担保等)

第10条 乙は、この契約締結後、賃貸借物件に数量の不足又は隠れた瑕疵のあることを発見しても、甲に対し、賃貸借料の減免若しくは損害賠償の請求をすることができない。

3 乙は、賃貸借物件が、その責に帰することができない事由により滅失又は毀損した場合は、当該滅失又は毀損した部分につき、甲の認める金額の賃貸借料の減免を請求することができる。

(転貸の禁止)

第11条 乙は、甲の承認を得ないで賃貸借物件を第三者に転貸し、又は賃貸借物件の賃借権を譲渡してはならない。

(管理義務)

第12条 乙は、賃貸借物件を常に善良な管理者の注意をもって維持保全しなければならない。

(一括委託の禁止)

第13条 乙は、本契約に基づく自動販売機設置事業の全部又は主たる部分を一括して第三者に委託してはならない。

(第三者への損害の賠償義務)

第14条 乙は、賃貸借物件を指定用途に供したことにより第三者に損害を与えたときは、甲の責に帰すべき事由によるものを除き、その賠償の責を負うものとする。

2 甲が、乙に代わって前項の賠償の責を果たした場合には、甲は、乙に対して求償することができるものとする。

(通知義務)

第 15 条 乙は、賃貸借物件の全部又は一部が滅失又は毀損した場合は、直ちにその状況を通知しなければならない。

(商品等の盗難又は毀損)

第 16 条 甲は、設置された自動販売機、回収ボックス、当該自動販売機で販売する商品若しくは当該自動販売機内の売上金又は釣り銭の盗難又は毀損について、甲の責に帰することが明らかな場合を除き、その責を負わない。

(実地調査等)

第 17 条 甲は、賃貸借期間中、必要に応じて、乙に対し賃貸借物件や売上げ状況等について所要の報告若しくは資料の提出を求め又は実地に調査することができる。この場合において、乙は、その調査を拒み、若しくは妨げ又は報告若しくは資料の提出を怠ってはならない。

(契約の解除)

第 18 条 甲は、乙が本契約に定める義務に違反した場合には、本契約を解除することができる。

2 賃貸借期間内においては、甲乙共に本契約を解約できないものとする。

3 前項にかかわらず、甲において、公用、公共用又は公益事業の用に供するため賃貸借物件を必要とするときは、地方自治法（昭和 22 年法律第 67 号）第 238 条の 4 第 5 項において準用する同法第 238 条の 5 第 4 項の規定に基づき、本契約を解除することができる。

4 甲は、乙に次の各号のいずれかに該当する行為又は事実があった場合、乙に対し催告その他何らの手続を要することなく、直ちに本契約を解除することができる。

(1) 賃貸借料その他の債務の支払を納期限から 2 ヶ月以上怠ったとき。

(2) 手形・小切手が不渡りとなったとき、又は銀行取引停止処分を受けたとき。

(3) 差押・仮差押・仮処分・競売・保全処分・滞納処分等の強制執行の申立てを受けたとき。

(4) 破産、特別清算、民事再生、会社更生等の申立てを受け、若しくは申立てをしたとき。

(5) 甲の書面による承諾なく、乙が 2 ヶ月以上賃貸借物件を使用しないとき。

(6) 暴力団又は暴力団員（暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律（平成 3 年法律第 77 号）第 2 条に規定されるもの）に該当している者が貸付物件を使用していることが判明したとき。

(7) 甲の信用を著しく失墜させる行為をしたとき。

(8) 乙の信用が著しく失墜したと甲が認めるとき。

(9) 主務官庁から営業禁止又は営業停止処分を受け、自ら廃止、解散等の決議をし、又は事実上営業を停止したとき。

(10) 資産、信用、組織、営業目的その他事業に重大な変動を生じ、又は合併を行うこと等により、甲が契約を継続しがたい事態になったと認めるとき。

(11) 賃貸借物件及び賃貸借物件が所在する庁舎等の行政財産としての用途又は目的を乙が妨げると認めるとき。

(12) 前各号に準ずる事由により、甲が契約を継続しがたいと認めるとき。

(賃貸借物件の返還)

第 19 条 賃貸借期間が終了したときは、乙は、直ちに、賃貸借物件を、その所在する場所において甲に返還しなければならない。

(原状回復義務)

第 20 条 次の各号のいずれかに該当するときは、乙は、自己の負担において賃貸借物件を原状に回復しなければならない。

ただし、甲が適当と認めたときは、この限りではない。

- (1) 乙の責に帰すべき事由により、賃貸借物件を滅失又は毀損したとき。
- (2) 前条の規定により賃貸借物件を甲に返還するとき。

(損害賠償)

第 21 条 乙は、この契約に定める義務を履行しないために甲に損害を与えたときは、その損害に相当する金額を損害賠償として甲に支払わなければならない。

2 甲が第 18 条第 3 項の規定によりこの契約を解除した場合において、乙に損害が生じたときは、乙は、甲に対しその補償を請求できるものとする。

(有益費等の請求権の放棄)

第 22 条 第 19 条の規定により賃貸借物件を返還する場合において、乙が賃貸借物件に投じた改良費等の有益費、修繕費その他の費用があっても、乙はこれを甲に請求しないものとする。

2 甲の承認の有無にかかわらず乙が施した造作については、本契約の終了の場合において、乙は、その買取りの請求をすることができない。

(暴力団排除条項)

第 23 条 甲は、警察本部からの通知に基づき、乙が次の各号の一に該当するときは、契約を解除することができる。この場合において、解除により乙に損害があっても、甲はその損害の賠償の責を負わないものとする。

- (1) 計画的又は常習的に暴力的不法行為等を行い、又は行うおそれがある組織（以下「暴力的組織」という。）であるとき。
- (2) 役員等（乙が個人である場合にはその者を、乙が法人である場合にはその法人の役員（役員として登記又は届出がされていないが、事実上経営に参画している者を含む。以下この条において同じ。）をいう。以下同じ。）が、暴力的組織の構成員（構成員とみなされている場合を含む。以下同じ。以下これらを「構成員等」という。）となつているとき。
- (3) 構成員等であることを知りながら、構成員等を雇用し、又は使用しているとき。
- (4) 暴力的組織又は構成員等であることを知りながら、その者と下請契約又は資材、原材料の購入契約等を締結したとき。
- (5) 自社、自己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与える目的をもって、暴力的組織又は構成員等を利用したとき。
- (6) 暴力的組織又は構成員等に経済上の利益又は便宜を供与したとき。
- (7) 役員等が個人の私生活上において、自己若しくは第三者の不正の利益を図る目的若しくは第三者に損害を与える目的をもって、暴力的組織若しくは構成員等を利用したとき、又は暴力的組織若しくは構成員等に経済上の利益若しくは便宜を供与したとき。
- (8) 役員等が、暴力的組織又は構成員等と密接な交際を有し、又は社会的に非難される

関係を有しているとき。

(契約の費用)

第 24 条 この契約に要する費用は、乙の負担とする。

(疑義の決定)

第 25 条 この契約に関し疑義のあるとき、又はこの契約に定めのない事項については、甲乙協議のうえ決定するものとする。

(管轄裁判所)

第 26 条 本契約に関する訴えの管轄は、賃貸借物件の所在地を管轄区域とする福岡地方裁判所飯塚支部とする。

この契約の証として、本書 2 通を作成し、甲乙記名押印の上、各自その 1 通を保有する。

令和 年 月 日

貸主 飯塚市
代表者 飯塚市長 武 井 政 一 ⑩

借主 住所
氏名 ⑩

※契約書末尾に、別紙として、仕様書（自動販売機の仕様及び管理運営上の遵守事項）及び図面を添付する。