

市有財産賃貸借契約書（案）

（直方市保健福祉センター自動販売機設置場所貸付 物件番号 ）

直方市（以下「賃貸人」という。）と （以下「賃借人」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 賃貸人及び賃借人は、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 賃借人は、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。

（貸付物件）

第2条 賃貸人は、次の物件（以下「賃貸借物件」という。）を賃借人に貸し付ける。

- ・土地建物所在施設名称 直方市保健福祉センター
- ・所在地 直方市津田町 7-25
- ・貸付箇所
- ・貸付面積（㎡） 1.89 平方メートル

（使用用途等）

第3条 賃借人は、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 賃借人は、賃貸借物件を指定用途に供するに当たっては、別紙掲載の「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。

（賃貸借期間等）

第4条 賃貸借期間は、令和8年7月1日から令和10年3月31日までとする。

（契約更新等）

第5条 本契約は、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借権の設定を目的とした契約である。したがって、法第26条、第28条及び法第29条第1項並びに民法（明治29年法律第89号）第604条の規定の適用はなく、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。）は行わず、賃貸借期間の延長も行わないものとする。

（賃貸借料）

第6条 賃貸借料は、年額101,975円（うち取引に係る消費税及び地方消費税相当額9,270円）とする。

2 令和8年度の賃貸借料は、前項の年額を基礎として、令和8年7月1日から令和9年3月31日までの期間について月割により算定した額とし、賃借人は、賃貸人が発行する納入通知書により、賃貸人が指定する期日までに賃貸人に支払わなければならない。

3 令和9年度の賃貸借料は、第1項の年額とし、賃借人は、賃貸人が発行する納入通知書により、当該年度分を5月31日までに賃貸人に支払わなければならない。

(表1) 年度ごとの賃貸借料の額(消費税及び地方消費税額を含む。)

年度	賃貸借料
令和8年度(月割)	76,480円
令和9年度(年額)	101,975円
合計	178,455円

4 賃借人は、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14.6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、賃貸人の発行する納入通知書により、賃貸人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。

5 賃貸人は、既に納入された賃貸借料を賃借人に返還しないものとする。

(電気料の支払方法)

第7条 賃借人は、賃貸借物件に設置する自動販売機(以下「設置自販機」という。)ごとに電気使用量を計測するための子メーター(計量法により検定したもので検定有効期間内のもの)を賃貸人が指示するところにより設置しなければならない。

2 賃貸人は、賃借人の電気使用量及び直方市保健福祉センター全体の電気使用量単価に基づき各月の電気料を計算し、合算した金額の納入通知書を発行し、賃借人はこれを指定された期限及び方法で納入するものとする。

3 賃借人が電力会社等から直接電力の供給を受ける場合は、前2項の規定を適用しない。

(販売手数料の支払方法)

第8条 賃借人は、本件賃貸借に係る設置自販機の売上状況を月ごとに取りまとめ、翌月の末日までに、当該売上状況を賃貸人に報告しなければならない。

2 賃貸人は、賃借人から前項の規定による報告を受けたときは、前項の報告に基づき販売手数料を算定し、賃借人に対し半期ごとに納入通知書を送付するものとする。

3 前項の販売手数料は、売上金額に100分の10を乗じて得た額(1円未満切捨て後、100円未満切上げ)とする。

4 賃貸人は、賃借人の第1項の規定による報告に疑義があるときは、自ら調査し、賃借人に対し詳細な報告を求め、又は是正のために必要な措置を講ずることができるものとする。

5 賃借人は、賃貸人が送付する納入通知書に定める日までに販売手数料を支払うものとする。

(消費税及び地方消費税相当額)

第9条 消費税及び地方消費税の額は、消費税率の改定その他の事由により消費税額の算定方法に変更が生じた場合は、賃借人及び賃貸人は変更契約を締結するものとする。

(契約保証金)

第10条 契約保証金は、金 円以上とし、賃借人は賃貸人の指示する手続により契約保証金を納めなければならない。

2 賃貸人は、賃借人がその責めに帰すべき事由により、賃貸借料を支払わない場合において契約保証金を充当するほか、貸付に伴う一切の損害賠償に充当する。

3 賃貸人が第22条第2項又は第4項の規定により本契約を解除した場合においては、契約保証金は、賃貸人に帰属する。

4 賃貸人は、賃借人が第25条第2号の規定により賃貸借物件を現状に回復したときは、これを確認後、契約保証金を賃借人に返還する。

5 契約保証金には、利息を付さない。

6 賃貸人は、賃貸借内容の変更等によって賃貸借料が前年度又は当該年度内に増額になった場合には、契約保証金の額を変更後の賃貸借料の年額（消費税及び地方消費税を含む。）の10分の1以上に達するまで増額しなければならない。減額になった場合においては、賃貸人は、保証の額の減額を賃借人に申し出ることができる。

(費用負担)

第11条 自動販売機の設置、維持管理及び撤去に要する費用は、賃借人の負担とする。ただし、第22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。

(賃貸借物件の引渡し)

第12条 賃貸人は、第4条に定める賃貸借期間の初日に賃貸借物件をその所在する場所において、賃借人に引き渡すものとする。

(瑕疵担保等)

第13条 賃借人は、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、賃貸人に対し、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。

2 賃借人は、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、賃貸人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14条 賃借人は、賃貸人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15条 賃借人は、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16条 賃借人は、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任してはならない。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。

(第三者への損害賠償義務)

第17条 賃借人は、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、賃貸人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 賃貸人が、賃借人に代わって前項の賠償の責を果たした場合には、賃貸人は、賃借人に対して求償することができるものとする。

(通知義務)

第18条 賃借人は、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19条 賃貸人は、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銭の盗難又は毀損について、賃貸人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20条 賃貸人は、賃貸借期間中、必要に応じて、賃借人に対し賃貸借物件や売上状況など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、賃借人は、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。

(違約金)

第21条 賃借人は、用途指定等の義務に違反したときは、第6条に定める賃貸借料の3か月分に相当する金額を違約金として賃貸人に支払わなければならない。ただし、事情やむを得ないものであると賃貸人が認めたときは、この限りではない。

2 前項に規定する違約金は、違約罰であって、第26条に定める損害賠償の予定又はその一部とはしない。

(契約の解除)

第22条 賃貸借期間内においては、賃貸人及び賃借人は、本契約を解約できないものとする。

2 前項の規定にかかわらず、賃貸人は、賃借人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。

3 第1項の規定にかかわらず、賃貸人において、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、本契約を解除することができる。

4 第1項の規定にかかわらず、賃貸人は、賃借人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、賃借人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) 本契約に先立ち賃借人から提出された入札に関する各種提出書類（委任状、誓約書等）に虚偽の記載が確認されたとき。

(2) 賃貸借料その他の債務の支払を納期限から2か月以上怠ったとき。

- (3) 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。
- (4) 差押え・仮差押え・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。
- (5) 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。
- (6) 賃貸人の書面による承諾なく賃借人が2か月以上賃貸借物件を使用しないとき。
- (7) 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。
- (8) 賃貸人の信用を著しく失墜させる行為をしたとき。
- (9) 賃借人の信用が著しく失墜したと賃貸人が認めるとき。
- (10) 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。
- (11) 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、賃貸人が契約を継続しがたい事態になったと認めるとき。
- (12) 賃貸借物件及び賃貸借物件が所在する直方市保健福祉センター等の行政財産としての用途又は目的を賃借人が妨げると認めるとき。
- (13) 前各号に準ずる事由により、賃貸人が契約を継続しがたいと認めるとき。

（暴力団排除条項）

第23条 賃貸人は、警察本部からの通知に基づき、賃借人（賃借人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。）が次の各号のいずれかに該当するときは、この契約を解除することができる。この場合において、解除により賃借人に損害があっても、賃貸人は、その損害の賠償の責め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（個人である場合におけるその者、法人である場合におけるその法人の役員又は当該個人若しくは法人の経営に事実上参画している者をいう。以下同じ。）が、暴力的組織の構成員（構成員とみなされる場合を含む。以下「構成員等」という。）となっているとき。
- (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) 第1号又は第2号に該当するものであることを知りながら、そのものと下請契約（一次及び二次下請け以降全ての下請契約を含む。）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) 役員等又は使用人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) 役員等又は使用人が、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。

2 前項の規定によりこの契約が解除された場合においては、賃借人は、第6条に定める賃貸借料の10分の1に相当する額を違約金として賃貸人の指定する期間内に支払わなければならない。

3 前項の場合において、第10条の規定により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、賃貸人は、当該契約保証金又は担保をもって違約金に充当することができる。

(賃貸借物件の返還)

第24条 賃貸借期間が終了したときは、賃借人は直ちに、賃貸借物件をその所在する場所において賃貸人に返還しなければならない。

(原状回復義務)

第25条 次の各号のいずれかに該当するときは、賃借人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、賃貸人が適当と認めたときは、この限りではない。

(1) 賃借人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賃貸人に返還するとき。

(損害賠償)

第26条 賃借人は、この契約に定める義務を履行しないために賃貸人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賃貸人に支払わなければならない。

2 賃貸人が第22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、賃借人に損害が生じたときは、賃借人は、賃貸人に対しその補償を請求できるものとする。

(有益費の請求権の放棄)

第27条 第24条の規定により賃貸借物件を返還する場合において、賃借人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、賃借人は、これを賃貸人に請求しないものとする。

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

(契約の費用)

第28条 この契約に要する費用は、賃借人の負担とする。

(管轄裁判所)

第29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地方裁判所とする。

(疑義の決定)

第30条 本契約に疑義のあるときは、貸貸人及び賃借人が協議の上決定するものとする。

この契約を証するため、本書 2 通を作成し、記名押印のうえ各自その 1 通を保有する。

令和 年 月 日

貸貸人

(所在地) 直方市殿町 7 番 1 号

(氏名) 直方市

代表者 直方市長 大塚 進弘

貸借人

(住所)

(氏名)