

# 市有財産賃貸借契約書（建物）（案）

久喜市（以下「貸主」という。）と ●●●（以下「借主」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借権の設定を目的とした賃貸借契約を締結する。

## （信義誠実等の義務）

第1条 貸主、借主両者は、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 借主は、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	名称	所在地	貸付箇所	台数
			別添図	1台

## （指定用途等）

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

2 借主は、賃貸借物件を指定用途に供するに当たっては、久喜市自動販売機設置事業者募集要項及び自動販売機設置場所貸付に係る仕様書（以下「募集要項等」という。）に記載された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8年4月1日から令和 年3月31日までとする。

2 自動販売機の設置及び撤去の日は、貸主、借主協議のうえ、賃貸借期間内で貸主が指定する日とする。

## （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条及び法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 貸主は、前条に規定する期間満了の1年前から6か月までの期間（以下「通知期間」という。）に借主に対し、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 貸主は、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借主にした場合、当該通知日から6か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 年額の賃貸借料は、金\_\_\_\_\_円（うち消費税及び地方消費税相当分の額\_\_\_\_\_円）とする。

2 前項の賃貸借料について、消費税及び地方消費税の税率が改正される場合においては、国の法令に基づき適用するものとする。

(賃貸借料支払い)

第7条 借主は、貸主の発行する納入通知書により、指定された納期限内に賃貸借料を貸主に納付しなければならない。

(光熱水費の支払い)

第8条 借主は、本契約に基づき設置した自動販売機に光熱水費を計測する借主名義のメーターを借主の負担により設置し、計量法（平成4年法律第51号）の規定に基づき適正に維持管理をしなければならない。

2 貸主は、募集要項等に基づき、本件自動販売機が使用した光熱水費を算出し、借主に対し納入通知書を発行する。

3 借主は、前項の納入通知書の定める日までに、光熱水費を納付しなければならない。

(違約金の徴収)

第9条 借主は、貸主が定める期限までに賃貸借料及び光熱水費を納付しなかったときは、遅延日数に応じ、納期限の日における民法法定利率に基づき計算した金額を違約金として貸主に支払わなければならない。ただし、違約金の総額が100円に満たないときは、この限りでない。

(費用負担)

第10条 自動販売機の設置、交換、維持管理及び撤去、移転、原状回復等に要する費用は、貸主の都合による場合を含めて、すべて借主の負担とし、貸主に対し費用の補償を求めるることはできない。

(賃貸借物件の引渡し)

第11条 貸主は、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、借主に引き渡すものとする。

(契約不適合責任等)

第12条 借主は、引き渡された賃貸借物件の種類、品質又は数量に関して本契約の内容に適合しないことを理由として、貸主に対し履行の追完請求、代金の減額請求、解除及び損害賠償請求をすることができないものとする。

2 借主は、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、貸主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13条 借主は、貸主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14条 借主は、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。

(第三者への損害の賠償義務)

第15条 借主は、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、貸主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 貸主が、借主に代わって前項の賠償の責を果たした場合には、貸主は、借主に対して求償することができるものとする。

(通知義務)

第16条 借主は、賃貸借物件の全部又は一部が滅失又は毀損した場合は、直ちにその状況を貸主に通知しなければならない。

(商品等の盗難又は毀損)

第17条 貸主は、設置された自動販売機、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及び毀損・停電等による売り上げの減少等について、貸主の責に帰することができる明らかな場合を除き、その責を負わない。

2 借主は、前項の盗難及び毀損等が発生した場合は、直ちに警察に届け出るとともに、貸主に報告しなければならない。

(実地調査等)

第18条 貸主は、賃貸借期間中、必要に応じて、借主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、借主はその調査を拒み、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。

(売上個数等の報告)

第19条 借主は、自動販売機の売上個数、売上金額及び光熱水費の使用量を貸主に報告しなければならない。

2 報告は、毎月1日から月末までの実績を各年度の上半期及び下半期ごとにまとめ、上半期分は10月10日、下半期分は4月10日までに報告しなければならない。また、契約解除等により、契約期間の途中で契約が終了する場合は、自動販売機の撤去までの実績報告書及び撤去完了報告書を撤去完了後10日以内に報告しなければならない。

(契約の解除)

第20条 貸主は、借主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 貸主において、公用、公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。

3 貸主は、借主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、借主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) 本契約に先立ち借主から提出された入札に関する各種提出書類（参加申込書、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・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。
- (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) 貸主の書面による承諾なく、借主が2か月以上賃貸借物件を使用しないとき。
- (7) 貸主の信用を著しく失墜させる行為をしたとき。
- (8) 借主の信用が著しく失墜したと貸主が認めるとき。
- (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、又は事实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、貸主が契約を継続しがたい事態になったと認めたとき。
- (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借主が妨げると貸主が認めたとき。
- (12) 前各号に準ずる事由により、貸主が契約を継続しがたいと認めたとき。

(賃貸借物件の返還)

第21条 賃貸借期間が終了したときは、借主は、直ちに賃貸借物件をその所在する場所において、貸主に返還しなければならない。

(原状回復義務)

第22条 次の各号のいずれかに該当するときは、借主は、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、貸主が適當と認めたときは、この限りではない。

- (1) 借主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貸主に返還するとき。

(損害賠償)

第23条 借主は、この契約に定める義務を履行しないために貸主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貸主に支払わなければならない。

- 2 貸主が第20条第2項の規定によりこの契約を解除した場合において、借主に損害が生じたときは、借主は、貸主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24条 第21条の規定により賃貸借物件を返還する場合において、借主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、借主はこれを貸主に請求しないものとする。

- 2 貸主の承認の有無にかかわらず借主が施した造作については、本契約の終了の場合において、借主は貸主に対しその買取りの請求をすることができない。

(賃貸借料及び光熱水費の返還)

第25条 貸主は、本契約が終了又は解除された場合など、借主から既に納付された賃貸借料及び光熱水費を返還しない。

(非常時における飲料供給)

第26条 貸主は、借主との間に非常時における飲料供給について、本市の防災担当課と覚書を締結するものとする。ただし、既に覚書等を締結している場合においては、この限りではない。

(契約の費用)

第27条 この契約に要する費用は、借主の負担とする。

(管轄裁判所)

第28条 本契約について訴訟等を行う場合は、久喜市を管轄区域とする地方裁判所または簡易裁判所とする。

(疑義の決定)

第29条 この契約に關し疑義のあるとき、又はこの契約に定めのない事項については、貸主、借主協議のうえ決定するものとする。

この契約の成立を証するため、本書を2通作成し、貸主、借主記名押印の上、各自1通を所持する。

令和 年 月 日

埼玉県久喜市下早見85番地の3

貸主 久喜市

久喜市長 梅田 修一

借主