

町有財産建物賃貸借契約書（案）

貸主 玉村町（以下「甲」という。）と借主 （以下「乙」という。）とは、次の条項により町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 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、貸付物件が町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 貸付物件は、次のとおりとする。

施設名	所在地 (玉村町大字)	貸付場所	貸付面積	台数	位置図
			1.53㎡ (0.9m×1.7m)	1台	別紙のとおり

（指定用途等）

第3条 乙は、貸付物件を直接、自動販売機の設置場所（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、貸付物件を指定用途に供するに当たっては、別紙仕様書の内容を遵守しなければならない。

（貸付期間）

第4条 貸付期間は令和7年10月1日から令和12年9月30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、貸付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か月前までの期間（以下「通知期間」という。）に乙に対し、貸付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か月を経過した日をもって、本契約は終了する。

(貸付料)

第6条 貸付料は、当該自動販売機の年間の売上代金に貸付料率の割合を乗じた額に、消費税及び地方消費税に相当する額を加算した金額とする。

2 前項における貸付料率は、次のとおりとする。

施設名	貸付場所	貸付料率 (%)

3 1年未満の期間に係る貸付料の額は、設置期間内における売上代金を基に貸付料を算出する。

(貸付料の支払方法)

第7条 乙は、甲が定める期日までに売上実績を書面にて甲に毎月報告するものとする。

2 貸付料の支払いは、年1回の後払いとし、乙は、甲の発行する納入通知書により、甲の指定する納入期限までに、前条の貸付料を支払うものとする。この場合、支払いに要する手数料等の費用は、乙の負担とする。

(電気料及びその支払方法)

第8条 乙は、本契約に基づき設置した自動販売機の電気料を負担するものとする。

2 乙は、電気の使用量を量るための子メーターを乙の負担により設置するものとし、子メーターの表示数値を甲に毎月報告するものとする。

3 甲は、施設全体の電気料金と乙から報告を受けた電気使用量から自動販売機分の電気料を算出するものとする。

4 乙は、甲の発行する納入通知書により、甲の指定する納入期限までに、前項の電気料を甲に支払わなければならない。この場合、支払いに要する手数料等の費用は、乙の負担とする。

(費用負担)

第9条 自動販売機の設置、維持管理及び撤去に要する費用は、乙の負担とする。ただし、第20条第3項の規定により撤去する場合は、この限りでない。

(貸付物件の引渡し)

第10条 甲は、第4条に定める貸付期間の初日に貸付物件をその所在する場所において、乙に引き渡すものとする。

(契約不適合等)

第11条 乙は、この契約締結後、貸付物件に数量の不足又は契約の内容に適合しないことを発見しても、甲に対し、貸付料の減免又は損害賠償の請求をすることができない。

2 乙は、貸付物件が、その責め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、甲の認める金額の貸付料の減免を請求することができる。

(転貸の禁止)

第12条 乙は、甲の承認を得ないで貸付物件を第三者に転貸し、又は貸付物件の賃借権を譲渡してはならない。また、自動販売機及び乙が施した造作を第三者に譲渡し、又は貸し付けてはならない。

(管理義務)

第13条 乙は、貸付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14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15条 乙は、貸付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、甲の責めに帰すべき事由によるものを除き、その賠償の責めを負うものとする。

2 甲が、乙に代わって前項の賠償の責め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16条 乙は、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は、直ちにその状況を甲に通知しなければならない。

- (1) 貸付物件の全部又は一部が滅失又は毀損した場合
- (2) 自動販売機を第三者から借り受けて設置する場合

(商品等の盗難又は毀損)

第17条 甲は、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り銭の盗難及び毀損又は停電等による売り上げの減少等について、甲の責めに帰することが明らかな場合を除き、その責めを負わない。

(実地調査等)

第18条 甲は、貸付期間中、必要に応じて、乙に対し貸付物件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。

(違約金)

第19条 乙は、第4条に定める貸付期間中に、次の各号のいずれかに該当する事由が生じたときは、それぞれ当該各号に定める金額を違約金として、甲に支払わなければならない。

- (1) 第3条及び第12条に定める義務に違反した場合 違反した年度の貸付料年額に相当する金額の3倍の金額
 - (2) 第18条に定める義務に違反した場合 違反した年度の貸付料年額に相当する金額
- 2 前項に規定する違約金は、違約罰であつて、第25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20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 貸付期間以内においては、甲乙共に本契約を解約できないものとする。
- 3 前項の規定にかかわらず、甲において、公用、公共用又は公益事業の用に供するため貸付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 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つた場合、乙に対し催告その他何らかの手續を要することなく、直ちに本契約を解除することができる。
 - (1) 貸付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。
 - (2) 手形若しくは小切手が不渡りとなつたとき、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、又は申立てをしたとき。
 - (5) 甲の書面による承諾なく、乙が2か月以上貸付物件を使用しないとき。
 - (6) 甲の信用を著しく失墜させる行為をしたとき。
 - (7) 乙の信用が著しく失墜したと甲が認めるとき。
 - (8) 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。
 - (9) 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、甲が契約を継続し難い事態になつたと認めるとき。
 - (10) 貸付物件及び貸付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。
 - (11) 前各号に準ずる事由により、甲が契約を継続し難いと認めるとき。

(談合その他不正行為に係る解除)

第21条 甲は、乙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ものとし、このため乙に損害が生じても、甲は、その責めを負わないものとする。

- (1) 公正取引委員会が、乙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項若しくは第2項（同法第8条の2第2項及び第20条第2項において準用する場合を含む。）、第8条の2第1項若しくは第3項、第17条の2又は第20条第1項の規定による命令（以下「排除措置命令」という。）を行い、当該排除措置命令が確定したとき。
 - (2) 公正取引委員会が、乙に違反行為があったとして同法第7条の2第1項（同条第2項及び第8条の3において読み替えて準用する場合を含む。）の規定による課徴金の納付命令を行い、当該納付命令が確定したとき。
 - (3) 公正取引委員会が、乙に独占的状态があったとして、独占禁止法第65条又は第67条の規定による審決（同法第67条第2項の規定による該当する事実がなかったと認められる場合の審決を除く。）を行い、当該審決が確定したとき（同法第77条第1項の規定により、当該審決の取消しの訴えが提起されたときを除く。）。
 - (4) 乙が、公正取引委員会が乙に独占的状态があったとして行った審決に対し、独占禁止法第77条第1項の規定により当該審決の取消しの訴えを提起し、その訴えについて請求棄却又は訴え却下の判決が確定したとき。
 - (5) 乙（法人にあつては、その役員又は使用人を含む。）の刑法（明治40年法律第45号）第96条の3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号に規定する刑が確定したとき。
 - (6) 乙（法人にあつては、その役員又は使用人を含む。）の刑法第198条の規定による刑が確定したとき。
- 2 乙が共同企業体である場合における前項の規定については、その代表者又は構成員が同項各号のいずれかに該当した場合に適用する。

（暴力団等排除に係る解除）

第22条 甲は、乙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。

- (1) 法人等（法人又は法人以外の団体若しくは個人をいう。以下同じ。）の役員等（法人にあつては非常勤を含む役員及び支配人並びに営業所の代表者、法人以外の団体にあつては法人の役員等と同様の責任を有する代表者及び理事等、個人にあつてはその者及び支店又は営業所を代表する者をいう。以下同じ。）に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。以下「暴対法」という。）第2条第6号に規定する暴力団員（以下「暴力団員」という。）又は暴力団員ではないが暴対法第2条第2号に規定する暴力団（以下「暴力団」という。）と関係を持ちながら、その組織の威力を背景として暴力的不法行為等を行う者（以下「暴力団関係者」という。）がいると認められるとき。
- (2) 暴力団員又は暴力団関係者（以下「暴力団員等」という。）が、その法人等の経営

又は運営に実質的に関与していると認められるとき。

- (3) 法人等の役員等又は使用人が、暴力団の威力若しくは暴力団員等又は暴力団員等が経営若しくは運営に実質的に関与している法人等を利用する等していると認められるとき。
- (4) 法人等の役員等又は使用人が、暴力団若しくは暴力団員等又は暴力団員等が経営若しくは運営に実質的に関与している法人等に対して資金等を供給し、又は便宜を供与する等暴力団の維持運営に協力し、又は関与していると認められるとき。
- (5) 法人等の役員等又は使用人が、暴力団又は暴力団員等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。
- (6) 法人等の役員等又は使用人が、前各号のいずれかに該当する法人等であることを知りながら、これを利用する等していると認められるとき。

(貸付物件の返還)

第23条 貸付期間が終了したとき、又は第20条の規定により契約が解除されたときは、乙は、直ちに貸付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24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貸付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、この限りでない。

- (1) 乙の責めに帰すべき事由により、貸付物件を滅失又は毀損したとき。
 - (2) 前条の規定により貸付物件を甲に返還するとき。
- 2 前項の原状回復を乙が履行しなかった場合、甲において原状回復をできるものとする。

(損害賠償)

第25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20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26条 第23条の規定により貸付物件を返還する場合又は第20条から第22条までの規定により契約が解除された場合において、乙が貸付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。ただし、第20条第3項の規定による場合においては、この限りでない。

- 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。

(契約の費用)

第27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28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、
甲乙協議の上決定するものとする。

(管轄裁判所)

第29条 本契約に関する訴えの管轄は、貸付物件の所在地を管轄区域とする前橋地方裁
判所とする。

上記契約の締結を証するため、契約書2通を作成し、両者記名押印の上、各自その1通
を保有するものとする。

令和 年 月 日

貸主(甲) 住 所 群馬県佐波郡玉村町大字下新田201

氏 名 玉村町長 石川 眞男 印

借主(乙) 住 所

氏 名 印