

土地賃貸借仮契約書(案)

積丹町（以下「甲」という。）と〇〇〇（以下「乙」という。）とは、令和〇年〇月〇日締結した積丹町美国地区緑地等利用施設民間譲渡等に関する基本協定書（以下「基本協定書」という。）に基づき、次の条項により町有財産の土地賃貸借契約（以下「契約」という。）を締結する。

（貸付物件）

- 第1条 甲は、乙にその所有する別表に掲げる町有財産（以下「貸借物件」という。）を貸し付け、乙はこれを借り受ける。
- 2 契約成立後引渡しまでの間に貸借物件に変動が生じても、甲は引渡し時の現状のまま乙に貸借物件を引渡せば足りる。

（貸付期間）

- 第2条 貸借物件の貸付期間は、令和5年6月1日から令和35年5月31日までとする。
- 2 乙が貸付期間の更新を希望する場合は、甲に対して貸付期間の満了する3か年前までに書面にて意思表示をしなければならぬ。ただし、更新後の使用料等については、甲と別途協議のうえ、定めるものとする。

（貸付料）

- 第3条 貸付期間に対応する貸借物件の貸付料は、年額金167,803円とする。
- 2 1年未満の期間に係る貸付料の額は、前項に定める貸付料年額に基づき月割計算により算定した額とする。

（貸付料の納付）

- 第4条 乙は、貸付料を甲の発行する納入通知書により、毎年5月31日までに、その年度に属する貸付料を甲に支払わなければならない。ただし、当該年度の納期限までに貸付期間が終了（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。

（貸付料の改定）

- 第5条 貸付期間中において、経済情勢の著しい変動その他やむを得ない理由により第3条に規定する貸付料を改定する必要があるときは、甲と乙が協議の上、その額を定めるものとする。

（契約不適合責任）

- 第6条 乙は、この契約の締結後、貸借物件の種類、品質または数量に関して契約の内容に適合しないことが判明したときであっても、損害賠償の請求または契約の解除をすることができない。ただし、甲が知りながら乙に説明をしなかった場合にはこの限りではない。

（用途指定）

- 第7条 乙は貸借物件を、基本協定書に基づく用途（以下「指定用途」という。）に基づき使用しなければならない。
- 2 乙は、指定用途を変更しようとするときは、あらかじめ変更を必要とする事由を付した変更後の事業計画書を甲に申請し、その承認を受けなければならない。

（使用上の制限）

- 第8条 乙は、貸借物件上に建物又は工作物を建築若しくは、増改築しようとするときは、あらか

はじめ当該行為を必要とする理由を付して書面により甲に申請し、協議のうえ、承認を得なければならない。

(譲渡及び転貸の禁止)

第9条 乙は、この契約により生ずる権利を第三者に譲渡し、又は貸借物件を転貸してはならない。

ただし、あらかじめ当該行為を必要とする理由を付して書面により甲に申請し、協議のうえ、その承認を得た場合はこの限りではない。

(貸借物件の維持管理)

第10条 乙は、善良なる管理者の注意義務をもって、貸借物件の維持管理を行うものとする。

2 貸借物件に対して保存、利用、改良その他の行為をするために支出する経費は、すべて乙の負担とし、これによって貸借物件の価額が増加することがあっても乙は、その増加額について、何ら請求をすることはできない。

3 甲は、貸借物件の修繕義務を負わないものとし、貸借物件の維持管理等に要する経費はすべて乙の負担とする。

4 乙は、貸借物件の使用に伴う第三者との紛争その他の諸問題が生じたときは、誠意を持って対応し、乙の責任と負担において処理しなければならない。

(実地調査等)

第11条 甲は、この契約による乙の義務の履行状況を把握し、その履行を確保するため、必要があると認めるときは、貸借物件を実地に調査し、又は乙から所要の報告を求めることができる。

2 乙は、甲から要求があるときは、貸借物件について利用状況の事実を証する資料を添えて貸借物件の利用状況等を甲に報告しなければならない。

3 乙は、正当な理由なく前2項に定める実地調査等を拒み、妨げ若しくは忌避し、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12条 甲は、乙が次の各号のいずれかに該当するときは、催告なしにこの契約を解除することができる。ただし、義務違反の程度が軽微で、かつ、その治癒が可能な場合には、甲は、相当の期間において催告したにもかかわらず乙が是正しないときに、この契約を解除することができる。

(1) この契約の締結にあたり虚偽の事実を申請していたとき、又は不正の手段を用いてこの契約を締結したとき。

(2) 貸借物件をその指定用途に従って使用しないとき。

(3) 貸借物件の管理状況が良好でないと甲が認めるとき。

(4) 町有財産譲渡契約書(令和〇年〇月〇日 甲乙締結(以下「本件町有財産譲渡契約」という。))の契約が解除されたとき(同契約書第17条の買戻しの場合を含む。)

(5) 差押え、仮差押え、仮処分、強制執行、租税滞納処分を受け、又は会社整理、民事整理、会社更生手続の開始、破産若しくは競売を申し立てられ、又は自ら会社整理、民事再生、会社更生手続の開始若しくは破産の申立てをしたとき。

(6) 自ら振り出し、若しくは引き受けた手形又は小切手につき、不渡処分を受ける等、支払停止又は支払不能状態に至ったとき。

(7) 営業停止又は営業許可の取消等の処分を受けたとき。

(8) その他前各号の準ずる事由が生じたとき。

2 前項における契約解除によって、乙に損害・損失や増加費用が生じても、甲はその賠償の責を負わない。

3 第1項により甲に損失が生じたときは、その補償を乙に求めることができるものとする。

(乙の原状回復義務)

第13条 乙は、貸付期間が満了した後、この契約を更新しなかったとき、又は第12条の規定によりこの契約を解除されたときは、甲の指定する期日までに貸借物件上の建物等を全て取去の上、甲に貸借物件を返還しなければならない。ただし、本件町有財産譲渡契約が第19条第1項ないし同2項に基づき解除された場合若しくは第17条第1項に基づく買戻しがなされた場合等、貸借物件上の建物に係る所有権が甲に属することとなったときの当該建物については、この限りではない。

2 第1項の規定により返還された貸借物件において、乙所有の残置物があるとき、乙は、その所有権を放棄したものとみなし、甲において当該残置物を処分しても、乙は甲に対し異議を述べず、また、損害賠償等の請求もしないものとする。

(損害賠償)

第14条 乙は、自己の責めに帰すべき理由により、貸借物件を原因として、第三者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。

2 第1項に規定する場合のほか、乙は、この契約に違反したため、甲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。

(有益費等の放棄)

第15条 乙は、第2条に規定する貸付期間が満了し、契約が更新されない場合又は第12条の規定により契約を解除された場合において、貸借物件を返還するときは、乙が支出した必要費及び有益費等が現存している場合であっても、甲に対しその償還等の請求をすることができない。

(貸付料の返還)

第16条 甲は、本契約が終了又は解除された場合、乙から既に納付された貸付料を返還しない。

(延滞料)

第17条 乙は、本契約により生じる金銭債務の支払いを遅延したときは、その遅延した日数に応じ、支払うべき額につき、年14.5%の割合により算定した延滞料を、甲に支払わなければならない。

(暴力団等からの不当介入の排除)

第18条 乙は、契約の履行に際して、暴力団等から不当介入を受けた場合は、遅滞なく甲へ報告するとともに、所轄の警察署に通報し、捜査において必要となる協力等をしなければならない。

(契約等の費用)

第19条 この契約の締結及び履行等に関して必要な一切の費用は、すべて乙の負担とする。

(相隣関係等への配慮)

第20条 貸借物件の貸付以後において、乙は、近隣住民その他第三者との紛争が報じないよう留意するものとする。

(信義則)

第21条 甲及び乙は、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。

(疑義の決定)

第22条 この契約に関し疑義があるときは、甲乙協議の上決定する。

(管轄裁判所)

第23条 この契約から生ずる一切の法律関係に基づく訴訟等については、甲の所在地を管轄する地方裁判所をもって第一審の専属的合意管轄裁判所とする。

上記の契約の締結を証するため、本書を2通作成し、それぞれ記名押印の上、各自その1通を保有する。

令和○年○月○日

甲 北海道積丹郡積丹町大字美国町字船澗48番地5

積丹町長 松井秀紀

乙