

市有財産賃貸借契約書（案）

貸主上田市(以下「甲」という。)と借主〇〇〇〇(以下「乙」という。)とは、次の条項により、市有財産の賃貸借契約を締結する。

(信義誠実の原則)

第1条 甲乙両者は、信義を重んじ、誠実に本契約を履行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。

所 在 地	行政財産の名称	貸付面積
上田市〇〇〇	〇〇〇〇	〇.〇〇m ²

(用途の指定等)

第3条 乙は、賃貸借物件を、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 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「自動販売機の規格及び条件並びに遵守事項」を遵守しなければならない。

(指定期日)

第4条 乙は、賃貸借物件を令和〇年〇月〇日までに指定用途に供しなければならない。

(指定期間)

第5条 乙は、賃貸借物件を、前条に定める期日(第6条の規定により前条に定める期日を延期したときは、延期したその日)から賃貸借期間満了の日まで、引き続き、指定用途に供しなければならない。

(指定期日の変更等)

第6条 乙は、不可抗力による賃貸借物件の滅失、損傷その他真にやむを得ない事由により第4条に定める指定期日の変更を必要とするときは、事前に詳細な事由に付した文書をもって、甲の承認を求めなければならない。

2 前項の規定による乙の申請に対する甲の承認は、文書によるものとする。

3 甲が第2項の承認をしたときは、第23条及び第24条の規定を適用しない。

(賃貸借期間)

第7条 賃貸借期間は、令和〇年〇月〇日から令和〇年〇月〇日までとし、本契約は、更新しないものとする。

(契約保証金)

第8条 契約保証金は、契約金額の100分の10の金額とし、乙は、契約締結時に甲が発行する納付書により、上田市の指定金融機関、指定代理金融機関又は収納代理金融機関で納入しなければ

ならない。

- 2 前項の規定にかかわらず、上田市財務規則(平成 18 年規則第 45 号)第 124 条第4項第〇号の規定に該当するため納付を免除する。ただし、第 24 条第1項第1号及び第2号の規定により本契約が解除されたときは、前項の規定にある契約保証金に相当する額を甲に納付しなければならない。
- 3 甲は、貸付期間満了後、契約保証金を乙に返還する。ただし、乙が本契約の義務を履行しないときは、納入した契約保証金は、甲に帰属するものとする。
- 4 納付された契約保証金に、利息は附さない。

(賃貸借料の額)

第9条 賃貸借料は、年額 金〇〇〇〇〇〇円とする。(うち取引に係る消費税及び地方消費税の額〇〇〇〇円)

- 2 1年未満の期間にかかる賃貸借料の額は、前項に定める賃貸借年額に基づき、月の初日に始まり月の末日で終了する場合は月割計算、それ以外の場合は年 365 日の日割計算により算定した額とする。

(賃貸借料の支払)

第 10 条 乙は、甲の発行する納入通知書により、毎年4月 30 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、当該年度の納入期限までに賃貸借期間が終了した場合(解約等を含む。以下同じ)は、甲の指定した期日までに支払うものとする。

(延滞金)

- 第 11 条 乙は、前条に定める納入期限までに、賃貸借料を支払わないときは、延滞金を甲に支払わなければならない。
- 2 甲は、前項の規定による延滞金を、上田市税外収入金の督促手数料及び延滞金徴収条例(平成 18 年3月6日条例第 64 号)に準じて徴収するものとする。

(電気使用料等の支払い)

- 第 12 条 乙は、設置する自動販売機ごとに電気使用量、水道使用量その他を計測するメーターを甲の指示するところにより設置しなければならない。
- 2 甲は、前項のメーターにより自動販売機に係る電気使用量等を計測し、その電気料等を計算するものとする。
 - 3 乙が第1項のメーターを設置しない場合は、甲が別途定める方法により電気料等を算定するものとする。
 - 4 乙は、甲の発行する納付書により、納期限までに前項の電気料等を甲に支払わなければならない。
 - 5 乙が電力会社等と直接契約し電気料を支払う場合は、本条第2項から第4項の規定は適用しない。

(費用負担)

- 第 13 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 24 条第3号の規定により撤去する場合は、この限りではない。
- 2 前条第1項に定めるメーターを設置する費用は、乙の負担とする。

(契約不適合責任)

第 14 条 引き渡された本件目的物が種類、品質又は数量に関して契約の内容に適合しない(以下、「契約不適合」という。)場合、乙は甲に対し、本件目的物の修補、代替物の引渡し又は不足分の引

渡しによる履行の追完を請求することができる。ただし、甲は、乙に不相当な負担を課するものではないときは、乙が請求した方法と異なる方法による履行の追完をすることができる。

- 2 前項に規定する場合において、乙が相当の期間を定めて履行の追完の催告をしたにもかかわらず、その期間内に履行の追完がないときは、乙は、その不適合の程度に応じて代金の減額を請求することができる。ただし、履行の追完が不能である、又は、甲が履行の追完を拒絶する意思を明確にしている、その他乙が催告をしても履行の追完を受ける見込みがないことが明らかであるときは、乙は、何らの催告なくして代金の減額請求をすることができる。
- 3 契約不適合が乙の責めに帰すべき事由によるものであるときは、乙は、甲に対し、前2項の請求をすることができない。
- 4 前3項の規定は、第28条による損害賠償請求及び第24条による解除権の行使を妨げるものではない。
- 5 甲が種類又は品質に関して契約の内容に適合しない本件目的物を乙に引き渡した場合において、乙がその不適合を知った日から1年以内にその旨を甲に通知しないときは、乙は、その不適合を理由として、履行の追完の請求、代金の減額の請求、損害賠償の請求及び契約の解除をすることができない。ただし、甲が引渡しのときにその不適合を知り、又は重大な過失によって知らなかつたときは、この限りでない。

(賃貸借物件の引渡し)

第15条 甲は、第7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乙に引き渡すものとする。

(転貸の禁止)

第16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、又は賃借権を譲渡してはならない。

(委託の禁止)

第17条 乙は、甲の承認を得ないで本契約に基づく自動販売機の設置及び管理運営に必要な一切の業務を第三者に委託してはならない。

(維持管理義務及び修繕義務等)

第18条 乙は、賃貸借物件を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。

- 2 甲は柱や梁等建物の躯体の維持保全に必要な義務を負う。
- 3 乙の責めに起因する貸付物件の修繕及び乙が設置した附属物件の修繕についての費用は、乙の負担とする。
- 4 第2項の規定に基づき甲が修繕を行う場合は、甲は、あらかじめその旨を乙に通知しなければならない。この場合において、乙は正当な理由がある場合を除き、当該修繕の実施を拒否することができない。
- 5 第3項の規定に基づき乙が修繕を行う場合は、急迫の事情がある場合を除き、乙は、あらかじめ修繕内容・費用等について、書面をもって甲に通知し、甲の承認を得なければならない。
- 6 貸付物件内に破損箇所を生じたときは、乙は、速やかに甲に届け出て確認を得るものとし、その届出が遅れたために甲に損害が生じた場合は、乙は、これを賠償する。
- 7 乙は、賃貸借物件の現状を変更しようとするときは、事前に詳細な理由を付した文書をもって、甲の承認を求めなければならない。

8 甲は、乙から前項の承認申請があったときは、遅滞なく事情を調査し、文書により回答するものとする。

(商品等の盗難又は損傷)

第 19 条 甲は、設置された自動販売機並びに当該自動販売機で販売する商品及び当該自動販売機内の金銭の盗難又は損傷について、甲の責に帰することが明らかな場合を除いてその責を負わない。

(賃貸借物件の損壊による被害の補償義務)

第 20 条 乙は、賃貸借物件がその指定用途に供したことにより、第三者に損害を与えた場合は、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。

(滅失又は損傷の通知)

第 21 条 乙は、賃貸借物件の全部又は一部が滅失又は損傷した場合は、直ちにその状況を甲に通知しなければならない。

(売上報告)

第 22 条 乙は、毎月の売上金額を、市長が指定する期日までに報告しなければならない。

(実地調査等)

第 23 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、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 24 条 乙は、次の各号のいずれかに該当するときは、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。ただし、該当するに至った事由が乙の責に帰することができないものであると甲が認めるとときは、この限りではない。

- (1) 第3条から第5条までに定める義務に違反したとき(第2号に該当する場合を除く)又は第 23 条に定める義務に違反して甲の実地調査を拒み若しくは妨げたとき 賃貸借期間の賃貸借料総額の1割に相当する金額
 - (2) 第3条から第5条までに定める義務に違反して賃貸借物件を指定用途以外の用途に供した場合で、甲が特に悪質と認めるとき、又は第 16 条若しくは第 17 条に定める義務に違反したとき 賃貸借期間の賃貸借料総額の3割に相当する金額
- 2 前項に規定する違約金は違約罰であって、第 29 条に定める損害賠償の予定又はその一部となるものとする。

(契約の解除)

第 25 条 次の各号のいずれかに該当するときは、甲は本契約を解除することができる。

- (1) 甲において公用、公共用、公益事業に供するため賃貸借物件を必要とするとき。
- (2) 乙が、本契約に定める義務を履行しないとき。
- (3) 乙が、本契約に係る「自動販売機設置事業者募集要項」に定める応募資格要件(以下「資格要件」という)について偽って応募したことが明らかになったとき又は、資格要件を満たさなくなったとき。
- (4) 乙が、契約の解除を申し出たとき。

- (5) その他、乙が、本契約の借主として不適当と認められたとき。
- 2 契約を解除するときは、既納の貸付料のうち、未経過期間分を日割り計算により返還することができる。ただし、前項第2号から第5号までの該当による契約解除のときは、この限りではない。

(暴力団排除に関する特例)

第 26 条 前条の規定に該当しない場合でも、賃借人が次の各号のいずれかに該当する場合は、賃貸人は本契約を解除することができる。

- (1) 役員等(賃借人が個人である場合にはその者は、法人である場合にはその役員又はその支店若しくは常時本契約を締結する事務所の代表者をいう。以下同じ。)が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「暴力団対策法」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。)と認められる場合。
- (2) 暴力団(暴力団対策法第2条第2号に規定する暴力団をいう。以下同じ。)又は暴力団員が經營に実質的に関与していると認められる場合。
- (3) 役員等が自己、自社若しくは第三者に不正な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、暴力団又は暴力団を利用するなどしたと認められる場合。
- (4) 役員等が、暴力団又は暴力団員に対して資金等を供給し、又は便宜を供与するなど直接的あるいは積極的に暴力団の維持、運営に協力し、若しくは関与していると認められる場合。
- (5) 役員等が暴力団又は暴力団員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場合。

(賃貸借物件の返還)

第 27 条 賃貸借期間が終了したとき及び第 25 条各号及び第 26 条の規定に基づき甲が契約を解除したときは、乙は甲の指定する期日までに、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 28 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。

- (1) 乙の責に帰する事由により賃貸借物件を滅失又は損傷した場合で、甲が原状回復を要求するとき。
- (2) 第 27 条の規定により賃貸借物件を甲に返還するとき(賃貸借物件を原状に回復することが適当でないと甲が認めたときを除く)。

(損害賠償)

第 29 条 乙は、その責に帰する事由により賃貸借物件の全部又は一部を滅失又は損傷したときは、その滅失又は損傷による当該物件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ぬ。ただし、前条の規定により当該物件の原状回復を行った場合はこの限りではない。

- 2 前項に規定する場合のほか、乙は、本契約に定める義務を履行しないため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。
- 3 甲が第 25 条第3号の規定により本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 30 条 第 27 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。

(契約の費用)

第31条 この契約に関する費用は乙の負担とする。

(暴力団員等からの不当要求に対する報告)

第32条 賃借人は、本契約の履行にあたって、暴力団員又は暴力団関係者(上田市暴力団排除条例(平成24年条例第6号)第6条第1項に規定する暴力団関係者をいう。)から不当要求を受けた場合は、遅滞なく警察に通報するとともに、上田市に報告することその他必要な措置を講ずるようにしなければならない。

(疑義の決定)

第33条 本契約に関し疑義のあるときは、甲乙協議のうえ決定するものとする。

(裁判の管轄)

第34条 本契約に関する訴訟は、長野地方裁判所上田支部に提訴するものとする。

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

令和8年 月 日

上田市大手一丁目11番16号

貸主 上田市

上記代表者 上田市長 土屋 陽一

借主