

三原市本郷支所庁舎自動販売機設置事業に係る有償定期建物賃貸借契約書(案)

貸付人を三原市（以下「発注者」という。）とし、借受人を〇〇〇〇〇〇（以下「受注者」という。）として、発注者及び受注者は、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借家契約を締結する。

（貸付物件）

第1条 貸付物件は、次のとおりとする。

| 名 称 | 所 在 | 建物・階数 | 貸付面積 | 備 考 |
|-----------|----------------|-------|-------|-------|
| 三原市本郷支所庁舎 | 三原市本郷南六丁目3番10号 | 庁舎・1階 | 1.71㎡ | 物件番号① |

（指定用途等）

第2条 受注者は、貸付物件を三原市本郷支所庁舎自動販売機設置事業に係る仕様書及び公募に係る申請書に記載又は添付した使用目的及び利用計画どおりの用途に使用しなければならない。

2 受注者は、貸付物件を公の秩序又は善良の風俗に反する目的の用その他社会通念上不適切と認められる目的の用に使用してはならない。

（貸付期間）

第3条 貸付期間は令和4年4月1日から令和7年3月31日までの3年間とする。

（契約更新等）

第4条 発注者及び受注者は、本契約は、法第38条の規定に基づくものであり、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ことを確認する。

2 発注者は、前条に規定する期間の満了日の1年前から6か月前までの間（以下「通知期間」という。）に受注者に対し、期間の満了により賃貸借が終了する旨を書面によって通知するものとする。ただし、発注者が通知期間の経過後、受注者に対し、期間の満了により賃貸借が終了する旨の通知をした場合においては、その通知の日から6か月を経過した日に賃貸借は終了する。

（貸付料）

第5条 貸付料は、年額金〇〇〇,〇〇〇円（10パーセントの消費税及び地方消費税を含む。）とする。

なお、税法の改正により消費税等の税率が変動した場合には、改正以降における上記金額に含まれる消費税等相当額は変動後の税率により計算する。

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6条 受注者は、貸付料を発注者の発行する納入通知書により、毎年4月30日までに、その年度に属する貸付料を発注者に支払わなければならない。ただし、当該年度の納期限前までに貸付期間が終了（解除を含む。以下同じ。）した場合は、発注者の指定する日までに支払うものとする。

2 受注者は、本契約に基づき解約の申入れをした場合でも、解約の効力が発生する日までの貸付料を納付しなければならない。

(貸付料の改定)

第7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5条の貸付料を改定する必要が生じたときには、発注者と受注者が協議の上、その額を定めるものとする。

(光熱水費等)

第8条 電気、水道その他の専用設備に係る使用料は、受注者の負担とする。

- 2 受注者は、電気、水道等の発注者の施設の使用に伴う使用料を、発注者の請求に基づき、発注者に対し、支払うものとする。
- 3 衛生、防火、防犯その他事業主として負担すべき費用等は、受注者の負担とする。
- 4 電気、水道設備等の故障について受注者の使用方法に原因が存するときの費用等は、受注者の負担とする。
- 5 受注者は、本契約と同時に火災保険等に参加するものとする。

(瑕疵担保)

第9条 受注者は、本契約締結後、貸付物件に数量の不足、その他隠れた瑕疵のあることを発見しても、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ものとする。ただし、当該瑕疵の生じた原因が発注者の責による場合は、この限りでない。

(充当の順序)

第10条 受注者が貸付料及び延滞料を納付すべき場合において、受注者が納付した金額が貸付料及び延滞料の合計額に満たないときは、まず延滞料から充当する。

(禁止又は制限される行為)

第11条 受注者は、第2条に規定する指定用途等を変更してはならない。

- 2 受注者は、発注者の書面による承諾なく、貸付物件の全部又は一部につき、賃貸借の譲渡、転貸若しくは使用貸借をなし、担保の用に供し、第三者に使用させ、又は、受注者以外の名義を表示してはならない。
- 3 受注者は、発注者の書面による承諾を得ることなく、貸付物件の増築、改築、移転、改造若しくは模様替を行い、又は貸付物件内に工作物を設置してはならない。
- 4 受注者は、発注者の書面による承諾なく鍵（シリンダー錠を含む。）を追加設置し、交換し、又は複製してはならない。
- 5 受注者は、貸付物件について、次に例示するような危険な行為、騒音、悪臭の発生その他近隣の迷惑及び共同生活を乱す行為や衛生上有害となる行為並びに貸付物件に損害を及ぼす行為等をしてはならない。ただし、あらかじめ発注者の承諾を得た場合は、この限りでない。
 - (1) 大型の金庫その他の重量の大きな物品等を搬入し、又は備え付けること。
 - (2) 階段、廊下、外壁等の共用部分に看板、ポスター等の広告物を掲示すること。
 - (3) 貸付物件の外部等にて営業すること。
 - (4) その他公用財産である貸付物件の本来の用途を妨げ、又は妨げるおそれがある行為をすること。

(受注者の管理義務)

第12条 受注者は、貸付物件を善良なる管理者の注意をもって使用する義務を負う。

- 2 受注者は、特に貸付物件の火災発生防止に留意するものとする。
- 3 受注者は、三原市庁舎等管理規則（平成17年規則第12号）等を遵守するとともに、発注者が貸付物件の管理上必要な事項を受注者に通知した場合は、その事項を遵守しなければならない。

(通知義務)

第13条 受注者は、受注者の住所、名称、氏名等に変更がある場合は、直ちに発注者あての文書にて通知しなければならない。

- 2 受注者は、防火責任者を指定するものとし、防火責任者を指定し、又は変更したときは、直ちに発注者あての文書にて通知しなければならない。
- 3 受注者は、貸付物件が自然力その他の原因により変異を生じた場合及び修繕を要する箇所が生じた場合には、速やかにこの旨を発注者に通知しなければならない。
- 4 受注者は、緊急時の連絡先に変更がある場合は、直ちに発注者あての文書にて、その宛名と電話番号を通知しなければならない。

(緊急時の管理行為)

第14条 発注者又は発注者の指定する者は、火災による延焼を防止する必要がある場合その他の緊急の必要がある場合においては、あらかじめ受注者の承諾を得ることなく、貸付物件に立ち入ることができる。この場合において、発注者は、受注者の不在時に立ち入ったときは、立入り後、その旨を受注者に通知しなければならない。

- 2 発注者又は発注者の指定する者は、貸付物件の管理上必要あるときは、あらかじめ受注者に通知した上で貸付物件に立ち入り、点検その他必要な措置を講ずることができる。

(商品等の盗難又は毀損)

第15条 発注者は、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又は毀損について、発注者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16条 発注者は、貸付期間中、必要に応じて、受注者に対し貸付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。この場合は、受注者は、その調査を拒み、妨げ、又は報告若しくは資料の提出を怠ってはならない。

(修繕費の負担部分)

第17条 発注者は建物の柱や梁などの躯体の維持保全に必要な義務を負う。

- 2 受注者の責めに起因する貸付物件の修繕(塗装替を含む。)及び受注者が設置した附属物件の修繕についての費用は、受注者の負担とする。
- 3 第1項の規定に基づき発注者が修繕を行う場合は、発注者は、あらかじめ、その旨を受注者に通知しなければならない。この場合において、受注者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。
- 4 貸付物件内に破損箇所を生じたときは、受注者は、速やかに発注者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発注者に損害が生じた場合には、受注者は、これを賠償する。

(内装造作諸設備工事)

第18条 受注者は、本契約後、受注者において貸付物件に看板その他の掲示をなす場合又は貸付物件内の内装造作若しくは付属物件の新設・撤去等の現状を変更する場合は、あらかじめ計画書面による提出をもって発注者の承諾を得なければならない。この工事については、発注者と受注者とで協議の上、施工業者を選定し、これを行うものとし、その費用は受注者が一切負担するものとする。受注者は、これらに関する必要費、有益費その他の費用の償還について、発注者に請求しない。

- 2 受注者が発注者の承認を得て施した建具、その他造作、模様替え等は、本契約終了の場合においては、買取請求権はこれを放棄することを承認し、直ちに当該物件の撤収をなし、原状回復の義務を負うものとする。ただし、発注者及び受注者が協議し、撤収の必要がないと認める物件がある場合は、この限りでない。
- 3 受注者が発注者の承諾を得ずして、前項の改造等の行為をなした場合には、このために生じた損害の賠償責任及び原状回復の義務を受注者が負う。

4 受注者が付加新設した内装造作諸設備に賦課される公租公課は、宛名名義にかかわらず、受注者の負担とする。

(契約の解除・消滅)

第19条 受注者において次のいずれかの事由が生じた場合、発注者は相当の期間を定めて催告の上、本契約を解除することができる。

- (1) 本契約に定める貸付料、光熱水費等を支払わない場合
- (2) 本契約の各条項に違反した場合

2 受注者において貸付物件を使用するに当たり、次のいずれかの事由が生じた場合、発注者は、何ら通知又は催告を要さず、即時、本契約を解除することができる。

- (1) 発注者に提出した申請書、報告書等の内容について虚偽の事実が認められた場合
- (2) 受注者又はその使用人の行為が貸付物件内の秩序を著しく乱すものと認められる場合
- (3) 受注者が銀行取引停止処分を受け、倒産し、民事再生法（平成11年法律第225号）若しくは会社更生法（平成14年法律第154号）による申立てを受け、又は著しい信用不安を生じた場合
- (4) 受注者に重大な社会的信用の失墜行為があったとき。
- (5) 役員等（受注者が個人である場合にはその者を、受注者が法人である場合にはその法人の役員又はその支店若しくは営業所（常時業務の委託契約を締結する事務所をいう。）を代表する者をいう。以下同じ。）が、集团的に、又は常習的に暴力的不法行為を行うおそれのある組織（以下「暴力団」という。）の関係者（以下「暴力団関係者」という。）であると認められるとき。
- (6) 役員等が、暴力団、暴力団関係者若しくは暴力団関係者が経営若しくは運営に実質的に関与していると認められる法人、組合等又は暴力団若しくは暴力団関係者と非難されるべき関係を有していると認められる法人、組合等を利用するなどしていると認められるとき。
- (7) 役員等が、暴力団、暴力団関係者若しくは暴力団関係者が経営若しくは運営に実質的に関与していると認められる法人、組合等に対して、資金等を供給し、便宜を供与するなど積極的に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。
- (8) 前3号のほか、役員等が、暴力団又は暴力団関係者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。
- (9) 受注者の経営に暴力団関係者の実質的な関与があると認められるとき。
- (10) 前各号のほか、本契約を継続することが社会通念上著しく不適切であると認められる相当かつ合理的な理由があると発注者が判断したとき。

3 発注者は、次の各号のいずれかに該当する場合は、この契約を解除することができる。

- (1) 受注者が、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49条に規定する排除措置命令（以下この項において単に「排除措置命令」という。）を受け、当該排除措置命令が確定したとき。
- (2) 受注者が、独占禁止法第62条第1項に規定する納付命令（以下この項において単に「納付命令」という。）を受け、当該納付命令が確定したとき。
- (3) 受注者（受注者が法人の場合にあっては、その役員又は使用人を含む。）が、刑法（明治40年法律第45号）第96条の3若しくは第198条又は独占禁止法第89条第1項若しくは第95条第1項第1号の規定による刑に処せられたとき。
- (4) 排除措置命令又は納付命令が受注者でない者に対して行われた場合であって、これらの命令において、この契約に関し受注者の独占禁止法第3条又は第8条第1項第1号の規定に違反する行為があったとされ、これらの命令が確定したとき。

4 発注者は、貸付物件を国又は公共団体において公用又は公共用に供する必要が生じたときは、本契約を解除することができる。

5 天災、地変、火災等により貸付物件を通常の用に供することができなくなった場合又は将来都市計画や庁舎の利用を廃止する等により、貸付物件が収用又は使用を制限され賃貸借契約を継続することができなくなった場合は、本契約は当然に消滅する。

(受注者からの解約)

第20条 受注者は、発注者に対して、本契約を終了しようとする6か月前に解約の申入れを行うことにより、本契約を終了することができる。

(明渡し)

第21条 受注者は本契約に係る賃貸借が終了する日までに第18条に記載する方法により、原状回復の上、貸付物件を明け渡さなければならない。

2 受注者は、受注者又はその使用人、請負人若しくは関係者の故意又は過失の行為により、貸付物件又は貸付物件に属する建物に破損、汚損、故障その他の損害を生じさせたときは、発注者の承諾のもとに、受注者の費用負担で、貸付物件又は貸付物件に属する建物を原状回復しなければならない。ただし、受注者が任意に原状回復しない場合には、発注者は、受注者の費用負担のもとに、原状回復することができる。その場合には、発注者は、原状回復の内訳を受注者に明示するものとする。

3 受注者は、貸付物件の明渡しをするときには、明渡し日をその30日前までに発注者に通知し、立会日を協議しなければならない。ただし、受注者の債務不履行等による解除により、直ちに明け渡す場合を除く。

4 発注者及び受注者は、原状回復の内容及び方法について協議するものとする。

5 受注者は、明渡しについては、必ず残存物をすべて処理し、第1条の貸付物件内の清掃を済ませ、すべての費用の精算を済ませた上で第1条の貸付物件を引き渡すものとする。受注者の都合でこれを遵守できないときは、受注者の費用負担のもとで発注者が残存物の処理を行うことができる。

(立入り)

第22条 発注者又は発注者の指定する者は、貸付物件の防火、貸付物件の構造の保全その他貸付物件の管理上必要があるときは、あらかじめ受注者の承諾を得て、貸付物件内に立ち入ることができる。

2 受注者は、正当な理由がある場合を除き、前項の規定に基づく発注者又は発注者の指定する者の立入りを拒否することはできない。

3 本契約終了時において、貸付物件を賃借等しようとする者が下見をするときは、発注者及び下見をする者は、あらかじめ受注者の承諾を得て、貸付物件内に立ち入ることができる。

(損害賠償等)

第23条 受注者が明渡しを遅延したときは、受注者は発注者に対して、その遅延した日数に応じ、支払うべき貸付料の額の倍額に相当する額を損害金として支払わなければならない。

2 受注者又はその使用人、請負人若しくは関係者の故意又は過失により、貸付物件又は貸付物件の属する建物に破損、汚損、故障等の損害を生じさせたとき、又は受注者の事業活動に起因して、発注者に損害を与えたときは、受注者は遅滞なくその旨を発注者及び関係者に連絡し、一切の損害を賠償しなければならない。

3 受注者とその他の第三者との間で生じた損害賠償問題等については、その理由にかかわらず、その当事者間で問題を解決するものとし、発注者はこれに関与しないものとする。

4 発注者はその責めによらない火災、盗難等その他諸設備の故障による受注者の損害又は貸付物件の使用を不可能にするような非常事態の発生による受注者の損害については、責任を負わない。

(立退料等の請求禁止)

第24条 本契約が解除又は合意によって終了した場合には、受注者は、発注者に対して移転料、立退料、損害賠償、造作買取請求その他の一切の請求をしないものとする。

(貸付料の返還)

第25条 発注者は、本契約が終了又は解除された場合など、受注者から既に納付された貸付料を返還しない。

(遅延利息)

第26条 受注者は、貸付料を第6条第1項の納付期限までに納付しないときは、その納付期限の翌日から納付した日までの日数に応じ、その延滞した金額につき政府契約の支払遅延防止等に関する法律（昭和24年法律第256号）第8条第1項の規定により財務大臣が決定した率で計算した金額を遅延利息として発注者に支払うものとする。

(信義誠実等の義務・疑義の決定)

第27条 発注者及び受注者は、信義を重んじ、誠実に本契約を履行しなければならない。

2 受注者は、貸付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に留意しなければならない。

3 本契約に関し疑義があるときは、発注者及び受注者が協議し、決定する。

(管轄裁判所)

第28条 本契約に関する訴えについては、広島地方裁判所を管轄とする。

(特約事項)

第29条 特約事項については本契約に記載するとおりとする。

上記の契約の締結を証するため、本契約書2通を作成し、発注者及び受注者が記名押印の上、各自その1通を保有する。

令和4年〇月〇日

発注者 三原市
三原市長 岡田吉弘 ⑧

受注者 ○○○○○○○○
○○○○○ ○○○ ○ ○ ○ ○ ⑧