

## 市有財産（土地）賃貸借契約書【参考例】

福岡市水道事業管理者と ○○○○○○○○○○○（以下「借受人」という。）は、「市有財産 借受者 公募要項【福岡市水道局早良営業所跡地（早良区百道2丁目）】」（以下「公募要項」という。）に基づき、土地賃貸借契約を締結する。

なお、本件契約は建物の所有を目的とするものではなく、借地借家法（平成3年法律第90号）の規定は適用されないことを相互に確認する。

## （貸付物件）

第1条 貸付物件は、次のとおりとする。（別紙1参照）

所在地	地目	登記簿面積	貸付面積

## （貸付期間）

第2条 貸付期間は、令和○○年○○月○○日から令和○○年○○月○○日までとする。

2 貸付人又は借受人いずれか一方から相手方に申し出て、双方協議の上、貸付の継続が合意された場合には、貸付期間を延長することができる。この場合において、相手方への申し出は、貸付期間終了の1年前までに行わなければならないものとする。なお、延長の期間は、福岡市水道局公有財産規程（平成13年水道事業管理規程第7号）第20条の規定を踏まえ、貸付人及び借受人が協議の上定めるものとする。

## （貸付物件の用途等）

第3条 借受人は、貸付期間中、法令及び条例等を遵守の上、貸付物件を○○○○○○○○○○の用途（以下「指定用途」という。）に供するものとする。

2 借受人は、貸付物件を指定用途に供するために要する費用の全てを負担しなければならない。  
3 借受人は、社会情勢の変化等に伴い、やむを得ず指定用途を変更しようとする場合は、あらかじめ貸付人と協議し、書面により貸付人の承認を得なければならない。

## （貸付料）

第4条 貸付料は、年額金○○○,○○○円（うち取引に係る消費税額及び地方消費税額○,○○○円）とする。

2 貸付料の額は、土地価格の変動等の影響を反映するため、原則として3年ごとに見直すものとする。

また、貸付物件が災害等により被害をうけ長期間使用できない等その他正当な理由があるときは、福岡市水道局は、貸付料の額について、別途定めることができることとする。

3 貸付期間の途中において、貸付人及び借受人の合意により契約が終了した場合の貸付料は、1年に満たない場合は月割り及び1月に満たない場合は日割り計算により算定した金額とする。

4 借受人は、貸付料を、年度ごとに次に掲げる表に基づき貸付人の発行する納入通知書により納

付期限までに納付しなければならない。ただし、法第 142 条に規定する休日又は土曜日に該当するときは、これらの日の翌日を納付期限とする。

期 間	貸付料	納付期限
第 1 期	〇〇〇,〇〇〇円	5月15日
第 2 期	〇〇〇,〇〇〇円	8月15日
第 3 期	〇〇〇,〇〇〇円	11月15日
第 4 期	〇〇〇,〇〇〇円	2月15日
総 額	〇〇〇,〇〇〇円	

- 貸付人は、第 14 条第 1 項及び第 15 条に掲げる事由により本件契約を解除したときは、既納の貸付料は返還しない。
- 貸付人は、貸付物件が災害等により被害を受け長期間使用できない等その他正当な理由があるときは、貸付料の額について、別途定めることができる。
- 貸付料を納期限までに完納しない場合、貸付人は納期限後 20 日以内に督促状を発する。その際の期限は、発付の日から 10 日以内とする。

#### (貸付料の遅延利息)

第 5 条 借受人は、第 4 条第 4 項に規定する納付期限までに貸付料を納付しないときは、当該納付期限の翌日から納付した日までの日数に応じ、未納額が 100 円以上であるときは当該金額（100 円未満の端数があるときは、これを切り捨てる。）に年 14.6 パーセントの割合を乗じて計算した金額（10 円未満の端数があるときは、これを切り捨てる。）を遅延利息として、貸付人の発行する納入通知書により納付しなければならない。ただし、貸付料の額が 100 円未満である場合又は遅延利息の額が 10 円未満である場合においては、この限りではない。

#### (契約保証金)

第 6 条 借受人は、貸付人が指定する日までに、契約保証金として金〇〇〇,〇〇〇円（貸付料（年額）の額）を、貸付人の発行する納入通知書により納付しなければならない。

- 貸付人は、本件契約の終了後、第 17 条第 1 項に規定する借受人の義務の履行（同項ただし書を適用する場合を含み、同項第 2 号を適用する場合は第 14 条第 3 項に該当するときに限る。）を確認したときは、借受人の請求により納付されている契約保証金を借受人に返還する。
- 契約保証金には、利息を付さない。
- 貸付人が第 14 条第 1 項及び第 15 条の規定により本契約を解除したとき、又は借受人が本件契約に定める義務を履行しないときは、契約保証金は貸付人に帰属する。
- 借受人は、前項の規定により契約保証金を貸付人に帰属させたことに対して、一切の異議申立てをすることができない。
- 契約保証金は、第 13 条の規定による違約金が生じた場合、当該違約金に充当する。
- 借受人は、契約保証金の返還請求権を第三者に譲渡し、又は質権、譲渡担保その他いかなる方法によっても契約保証金の返還請求権に担保を設定してはならない。

### (貸付物件の引渡し)

第7条 貸付人は、貸付期間の初日に、貸付物件を現況有姿の状態借受人に引き渡す。

- 2 前項の規定による引渡しは、原則として貸付人の職員と借受人の立会いの上で行うものとする。  
ただし、これに依り難い場合は、この限りでない。

### (契約不適合責任)

第8条 借受者は、貸付物件が契約の目的に適合することを容認し、賃貸借契約の締結後、貸付物件に数量の不足その他契約の内容に適合しないことを理由として、貸付人に対し、貸付料の減額、貸付物件の修補、損害賠償等の請求又は契約の解除をすることはできない。

- 2 前項の規定にかかわらず、借受人が個人（事業として又は事業のために本契約の当事者となる場合におけるものを除く。）である場合に、契約物件に契約の内容に適合しないことを発見したときに、その事実を知ったときから1年以内に限り、損害賠償の請求をすることができる。

### (禁止事項)

第9条 借受人は、次に掲げる行為をしてはならない。

- (1) 貸付物件を指定用途以外の用途に供すること。ただし、第3条第3項の規定により貸付人の承認を得た場合はこの限りでない。
- (2) 貸付物件に建築基準法（昭和25年法律第201号）第2条第1号に定める建築物を建設すること。
- (3) 貸付物件を毀損、汚損等により原状回復が困難となるような使用をすること。
- (4) 貸付物件にごみ、その他汚物を廃棄すること。
- (5) 貸付物件を政治的又は宗教的な用途に供すること。
- (6) 貸付物件を公序良俗に反する行為又は風紀を乱すと認められる用途に供すること。
- (7) 貸付物件を風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律（昭和23年法律第122号）第2条第1項に定める風俗営業、同条第5項に定める性風俗関連特殊営業その他これらに類する業（以下「風俗営業等」という。）の敷地の用途に供すること又は貸付物件において第三者に風俗営業等をさせること。
- (8) 景観又は風致を害する用途に供すること。
- (9) 貸付物件において騒音、振動、電波、臭気等その他周辺住民に迷惑を及ぼす恐れのある行為を行うこと。
- (10) 貸付物件付近の交通に支障をきたし、又は通行人等に危害が及ぶ恐れのある行為を行うこと。
- (11) 本件賃借権を第三者に譲渡し、又はこれに他の権利を設定すること。
- (12) その他特記仕様書に定める行為を行うこと。

### (滅失又は毀損の報告)

第10条 借受人は、貸付期間中において、貸付物件の全部又は一部が滅失し、又は毀損した場合には、直ちに貸付人にその状況を報告しなければならない。

- 2 借受人の責めに帰する事由により貸付物件の全部又は一部が滅失し、又は毀損したときは、借受人の責任において原状回復をしなければならない。

### (保全義務等)

第 11 条 借受人は、貸付期間中において、貸付物件を善良な管理者の注意をもって管理しなければならない。

2 施設の管理上、貸付人が貸付物件内に立ち入り又は作業を行う必要があるときは、借受人は原則としてこれを拒むことはできない。

### (実地調査等)

第 12 条 貸付人は、第 4 条に規定する貸付料の保全上必要があると認めるとき又は指定用途に関する履行状況を確認する必要があると認めるときは、借受人に対し、その事業若しくは資産、経営状況に関して、帳簿、書類その他を調査し、又は参考となるべき報告若しくは資料の提出を求めることができる。

2 借受人は、貸付人から前項の規定に基づく調査又は請求があったときは、正当な理由なくその請求を拒み、妨げ、又は忌避してはならず、直ちに貸付人に対して前項に規定する報告、資料の提出等をしなければならない。

### (違約金)

第 13 条 借受人は、貸付期間中において、第 12 条第 2 項、第 14 条及び第 15 条の規定に違反したときは、貸付料（年額）の 12 分の 3（1 円未満の端数があるときは、これを切上げる。）の額を違約金として貸付人に支払わなければならない。

2 前項の違約金は、次条第 2 項第 1 号又は第 18 条に規定する損害賠償の予定又はその一部と解釈しない。

### (契約の解除)

第 14 条 貸付人は、次のいずれかに該当する場合は、本件契約を解除することができる。

(1) 借受人が納付期限後 3 か月以上経過しても貸付料の支払いを怠ったとき。

(2) 借受人が第 9 条に定める禁止事項に違反したとき。

(3) 借受人が本件契約に定める義務を履行しないとき。

(4) 借受人の指定用途等の重要な事項に関して、虚偽があったとき。

(5) 借受人が、破産、会社更生、民事再生、清算又は特別清算その他破産法制上の手続について、申立てをしたとき又は第三者（借受人の取締役を含む。）によってその申立てがなされたとき。

(6) 借受人の発行する手形若しくは小切手の不渡りにより銀行取引停止処分を受け、又は支払い不能の状態に陥ったとき。

2 前項の規定による貸付人の解除権の行使の取扱いについては、次に定めるところによる。

(1) 借受人は、納付した契約保証金の額を超えて貸付人に損害があるときは、その損害を賠償しなければならない。

(2) 借受人は、貸付人の解除権の行使に伴い発生した損失について、貸付人にその補償を請求することはできない。

3 貸付人は、貸付期間中に公用又は公共用に供するため必要が生じたときは、地方自治法第 238 条の 4 第 5 項により準用する同法第 238 条の 5 の規定に基づき、契約を解除することができる。この場合において、解除により損失が生じたときは、借受人は、貸付人に対し、その補償を求めることができる。

### (暴力団等関与に対する貸付人の解除権)

第 15 条 貸付人は、借受人が福岡市暴力団排除条例（平成 22 年福岡市条例第 30 号）（以下「暴力団排除条例」という。）第 2 条第 2 号に規定する暴力団員（以下「暴力団員」という。）又は同条第 1 号に規定する暴力団（以下「暴力団」という。）若しくは暴力団員と密接な関係を有する者であることが判明したときは、本件契約を解除することができる。この場合において、解除権の行使により借受人に損害があっても、貸付人はその損害の賠償の責を負わない。

2 前項の暴力団若しくは暴力団員と密接な関係を有する者とは、次のとおりとする。

- (1) 暴力団員が経営に事実上参加している事業者
- (2) 暴力団員の親族等が代表取締役を務めているが、実質的には当該暴力団員がその運営を支配している事業者
- (3) 暴力団員であることを知りながら、その者を雇用し、又は使用している者
- (4) 暴力団員であることを知りながら、その者と下請契約又は資材、原材料の購入契約等を締結している者
- (5) 暴力団若しくは暴力団員に経済上の利益や便宜を供与している者
- (6) 役員等が暴力団若しくは暴力団員と社会通念上ふさわしくない交際を有するなど社会的に非難される関係を有している者

### (借受人の契約解除権)

第 16 条 貸付期間開始後において、借受者は、社会情勢の変化等に伴いやむを得ず、賃貸借契約を貸付期間終了日より前に解除しようとするときは、契約を解除しようとする日の 6 月前までに福岡市水道局へ書面で予告することで契約を解除することができる。

2 借受者は、起算月から起算して起算月を含む前 6 月分の貸付料（貸付料（年額）の 12 分の 6 に相当する額）を支払うことで、原状回復後、直ちに契約を解除することができる。なお、「起算月」は契約解除を予告した日が属する月とする。ただし、賃貸借契約を貸付期間開始日より前に解除する場合は、貸付料（年額）に消費税等相当額を加えた額の 12 分の 3 に相当する額を契約保証金から差し引くことで、契約を解除することができるものとする。

### (貸付物件の返還)

第 17 条 借受人は、貸付期間が満了する場合、第 14 条から第 15 条の規定により本件契約を解除された場合、又は第 16 条の規定により本件契約を解除する場合は、それぞれ次に定める期日までに、貸付物件を自らの費用で原状回復の上、貸付人に返還しなければならない。ただし、貸付期間の満了前に、第 2 条第 2 項の規定により貸付期間を延長する場合等、貸付人が特別の理由があると認めた場合においてはこの限りではない。

(1) 貸付期間の満了による場合は、貸付期間の満了日

(2) 貸付人が第 14 条及び第 15 条の規定により本件契約を解除した場合は、貸付人の指定する期日

(3) 借受人が第 16 条の規定により本件契約を解除しようとする場合は、契約を解除しようとする日

2 第 1 項の規定による返還は、貸付人の職員と借受人の立会いの上で行うものとする。

3 貸付人は、借受人が第 1 項に定める義務を履行しないときは、貸付人においてこれを執行することができる。この場合において、借受人は、納付した契約保証金の額を超えて貸付人に費用が

生じるときは、その費用を貸付人に支払わなければならない。

- 4 貸付期間の満了前であっても、借受人が貸付物件を使用する必要がなくなったときは、借受人は、直ちに、貸付物件を自らの費用で原状回復の上、貸付人に返還しなければならない。この場合において、貸付人は、既に受領した金員を借受人に返還しない。

#### **(損害賠償)**

第 18 条 借受人は、その責めに帰する事由により貸付物件の全部又は一部を滅失し、又は毀損した場合は、当該滅失又は毀損による損害に相当する金額を損害賠償として貸付人に支払わなければならない。ただし、第 10 条第 2 項の規定により当該物件を原状回復した場合は、この限りでない。

- 2 借受人は、本件契約に定める義務を履行しないため貸付人に損害を与えたときは、貸付人にその損害に相当する金額を賠償しなければならない。この場合において、借受人は納付した契約保証金の額を超えて貸付人に損害があるときは、その損害を賠償しなければならない。

#### **(第三者への賠償)**

第 19 条 借受人は、借受人が貸付物件に設置した工作物等により、第三者が損害を被ったときには、一切の責任を負担するものとし、すべて借受人において処理を行い、貸付人に何らの負担も生じさせないものとする。

- 2 貸付人は、借受人の責めに帰すべき事由により発生した損害について第三者に対して賠償した場合は、借受人に対して、賠償した金額及びその他賠償に伴い発生した費用を求償するものとする。この場合において、貸付人が求償した場合には、借受人は、当該求償に応じなければならない。

#### **(有益費等の放棄)**

第 20 条 借受人は、貸付物件に投じた改良費等の有益費、修繕費等の必要費及びその他の費用があっても、これを貸付人に請求することはできない。

#### **(契約の費用)**

第 21 条 本件契約の締結に要する費用は、借受人の負担とする。

#### **(免責事項)**

第 22 条 天災地変その他不可抗力により貸付物件の全部又は一部を滅失又は毀損して使用が不可能になった場合、もしくはその修復に多大の費用を要することになった場合は、本件賃貸借契約は当然に終了するものとし、貸付人及び借受人は互いに一切の損害の賠償及び補償を請求しないものとする。

#### **(住所等の変更の届出)**

第 23 条 借受人は、借受人の住所（法人にあつては、本店所在地）又は氏名（法人にあつては、商号又は代表者）又は連絡先電話番号等に変更があつたときは、書面により速やかに貸付人に対して届け出なければならない。

**(トラブル、苦情等への対応)**

第 24 条 借受人は、貸付物件における使用や管理等に伴い第三者からの苦情、その他紛争が生じたときは、その費用を負担し、自らの責任において解決しなければならない。

**(信義誠実の義務)**

第 25 条 貸付人及び借受人は、信義を重んじ、誠実に本件契約を履行しなければならない。

**(疑義の決定)**

第 26 条 本件契約に関し疑義のあるとき又は定めのない事項については、貸付人及び借受人が協議の上決定する。

**(裁判管轄)**

第 27 条 本件契約に関する訴えの管轄は、福岡市水道局所在地を管轄区域とする福岡地方裁判所とする。

**(特記仕様書)**

第 28 条 本件契約の細目については、特記仕様書にて定める。

本件契約の締結を証するため、契約書 2 通を作成し、貸付人及び借受人が記名押印の上、各自 1 通を保有する。

令和〇〇年〇〇月〇〇日

貸付人 福岡市博多区博多駅前一丁目28番15号  
福岡市  
福岡市水道事業管理者

借受人 ○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○