

土地賃貸借仮契約書（案）

貸付人龍ヶ崎市（以下「甲」という。）と借受人〇〇〇〇（以下「乙」という。）とは、旧城南中学校の土地について、次の条項により賃貸借仮契約を締結する。

（本契約としての成立）

第1条 この仮契約は、地方自治法（昭和22年法律第67号）第96条第1項第6号の規定による龍ヶ崎市議会の議決（以下「議決」という。）を得られたとき、手続きをすることなく本契約となるものとする。ただし、議決を得られないときは、この仮契約を無効とし、甲は一切の責任を負わない。

（貸付物件）

第2条 甲は次に記載する物件（以下「対象物件」という。）を、現状有姿により乙に貸し付けることとし、乙はこれを借り受ける。

種別	所在地番	地目	実測面積（㎡）
土地	龍ヶ崎市字光順田 1736 番	学校用地	12,568.97
土地	龍ヶ崎市大徳町字上羽根木 1239 番 2	学校用地	11,482.35
土地	龍ヶ崎市字大徳町字上土井耕地 748 番	学校用地	5,833.17

（使用目的）

第3条 前条の対象物件は、乙において〇〇〇〇の用に供するものとし、この目的以外に使用し、又は使用权を他に譲渡し、若しくは転貸しないものとする。

（貸付期間）

第4条 貸付期間は、令和〇年〇月〇日から令和〇年〇月〇日までの〇年とする。

2 前項の定めにかかわらず、甲乙は貸付期間満了の6か月前までに契約の更新もしくは譲渡について協議を行う。

（対象物件の引渡し）

第5条 甲は、前条第1項に定める貸付期間の初日に、対象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。

（費用負担）

第6条 貸付期間中における対象物件の維持保全に要する経費は、乙の負担とする。

（貸付料）

第7条 貸付料は、年額金〇〇円（うち消費税及び地方消費税相当額金〇〇円）とする。

ただし、貸付期間が1年（1月）に満たない場合における貸付料は、月割（日割）計算によって算定した額とし、算定した額に1円未満の端数を生じるときは、当該端数を切り捨てるものとする。

（契約保証金）

第8条 乙は、仮契約締結後、甲の発行する納入通知書により指定する期日までに、契約保証金として金（年額貸付料に相当する額）円を甲に納付しなければならない。

2 前項の契約保証金は、第20条に定める損害賠償額の予定額又はその一部と解釈しない。

- 3 第1項の契約保証金には利息を付さない。
- 4 甲は、乙に貸付料その他本契約から生じる債務の支払遅延が生じたときは、なんら催告を要せず任意に契約保証金をこれらの債務の弁済に充当することができる。
- 5 甲は、本契約が終了し乙から対象物件の返還を受けたときは、契約終了時に預託されている契約保証金から契約終了時までの未払貸付料その他本契約から生じる乙の甲に対する一切の未払債務を控除した残高を乙に返還する。
- 6 乙は、甲に対する契約保証金返還請求権を第三者に譲渡してはならず、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返還請求権に担保設定してはならない。

(貸付料の支払)

第9条 貸付料は、甲の発行する納入通知書により、4月(4月～6月分)、6月(7月～9月分)、9月(10月～12月分)、12月(1月から3月分)の年4回で指定の期日までに、指定の金融機関に支払わなければならない。

- 2 前項の規定によって算出した各納期の貸付額に10円未満の端数があるときは、その端数金額をすべて最初の納期の納付額に合算するものとする。

(遅延利息)

第10条 乙は、前条の規定による指定期日までに貸付料を支払わないときは、当該期日の翌日から支払った日までの日数に応じ、その未払額について年14.6パーセントの割合で計算した金額を遅延利息として甲に支払わなければならない。

(貸付料の改定)

第11条 甲は、物価の変動その他の事情により貸付料の額が時価に比し不相当と認めたとき、その他正当な理由があると認めたときは、貸付料の増額を請求することができる。

(善管注意義務)

第12条 乙は、対象物件を使用するにあたっては、善良なる管理者の注意をもって維持管理に当たらなければならない。

(契約不適合責任)

第13条 乙は、この契約締結後、引き渡された対象物件が種類、品質又は数量に関して契約の内容に適合しないものであることを発見しても、対象物件の修補、代替物の引渡し若しくは不足分の引渡しによる履行の追完請求、第6条に規定する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。

(契約の履行)

第14条 乙は、提案書に基づく提案事業の履行の義務を負い、当該提案事業に基づき、建築、事業経営等を行わなければならない。

- 2 乙は、提案書に基づく提案事業を、引渡し日から起算して3年以内に提案事業の用途による使用を開始しなければならない。

- 3 乙が、対象物件の全部又は一部を賃貸、使用貸借等他人の利用に供しようとするときは、あらかじめ文書により甲の承認を受けなければならない。この場合において、甲は、乙の行為が適当でないと認めるときは、一定の条件を付して承認し、又は承認しないことができる。ただし、提案事業

内容に明記していた場合はこの限りではない。

(対象物件の管理)

第 15 条 乙は、対象物件を正常な状態において管理しなければならないものとし、対象物件において、建物又は工作物を新設し、改設し、増設、若しくは移設し、又は大修繕をしようとするときは、あらかじめ、詳細な理由等を付した書面をもって甲の承認を受けなければならない。

(通知義務)

第 16 条 乙は、対象物件の境界についての紛争その他対象物件に対して権利を主張する者がある場合及び対象物件の全部又は一部が滅失し、又は損傷した場合には、直ちに書面をもって甲に通知しなければならない。

(実地調査等)

第 17 条 甲は、対象物件について、随時、実地に調査し、又は所要の報告を求めることができる。この場合、乙は、その調査を拒み、若しくは妨げ、又は報告を怠ってはならない。

(契約の解除)

第 18 条 甲は、乙がこの契約に定める義務（以下この条において「債務」という。）を履行しないときは、相当の期間を定めてその履行の催告をし、その期間内に履行がないときはこの契約を解除することができる。ただし、その期間を経過した時における債務の不履行がこの契約及び取引上の社会通念に照らして軽微であるときは、この限りでない。

2 甲は、対象物件を国又は県その他の地方公共団体において公共用又は公用に供する必要が生じたときは、地方自治法（昭和 22 年法律第 67 号）第 238 条の 5 第 4 項の規定に基づき、この契約を解除することができる。

3 甲は、乙が次の各号のいずれかに該当するときは、第 1 項の催告をすることなく、直ちにこの契約を解除することができる。

(1) 債務の全部の履行が不能であるとき。

(2) 乙がその債務の全部の履行を拒絶する意思を明確に表示したとき。

(3) 債務の一部の履行が不能である場合又は乙がその債務の一部の履行を拒絶する意思を明確に表示した場合において、残存する部分のみでは契約をした目的を達することができないとき。

(4) 契約の性質又は当事者の意思表示により、特定の日時又は一定の期間内に履行をしなければ契約をした目的を達することができない場合において、乙が履行をしないでその時期を経過したとき。

(5) 前各号に掲げる場合のほか、乙がその債務の履行をせず、甲が第 1 項の催告をしても契約をした目的を達するのに足りる履行がされる見込みがないことが明らかであるとき。

(6) 役員等（乙が個人である場合にはその者を、乙が法人である場合にはその役員（乙が支店若しくは事業所である場合にはその代表者を含む。）をいう。以下この条において同じ。）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）第 2 条第 6 号に規定する暴力団員（以下この条において「暴力団員」という。）であると認められるとき。

(7) 暴力団（暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律第 2 条第 2 号に規定する暴力団をいう。以下この条において同じ。）又は暴力団員が経営に実質的に関与していると認められるとき。

(8) 役員等が自己、自社若しくは第三者の不正の利益を図る目的又は第三者に損害を加える目的をもって、暴力団又は暴力団員を利用した等と認められるとき。

(9) 役員等が、暴力団若しく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等直接的若しく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とき。

(10) 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とき。

(11) 役員等が、相手方が暴力団員であることを知りながら、これを不当に利用しているとき。

4 第1項又は前項の規定に係る契約解除により乙が損失を被ることがあっても、甲はその損失を補償しないものとする。

(返還)

第19条 乙は、本契約が終了したときは、直ちに対象物件を原状に復して、甲に返還しなければならない。ただし、対象物件を現状において返還することを認めた場合は、この限りでない。

(損害賠償)

第20条 乙は、その責めに帰する事由により対象物件を損傷したときは、当該対象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ない。ただし、乙が当該対象物件を原状に回復した場合は、この限りでない。

2 前項に掲げる場合のほか、乙がこの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。

(有益費等の請求権の放棄)

第21条 乙は、貸付期間が満了したとき、若しくは第18条第1項又は第3項の規定によりこの契約を解除された場合において、対象物件に投じた改良費等の有益費その他の費用があっても、これを甲に請求しないものとする。

(除去土壌)

第22条 乙は、対象物件のグラウンド内3箇所に、平成23年に発生した「東京電力福島第一原子力発電所の事故」に起因する、グラウンド表土及びU字溝泥土の除染で取り除いた除去土壌等が土嚢袋で埋設されていることを容認のうえ、対象物件の引き渡しを受けるものとし、除去土壌の取り扱いについては、甲乙協議の上で決定する。

(地中埋設物)

第23条 乙は、グラウンド南側の旧校舎跡地に基礎杭が残置されていることを容認のうえ、対象物件の引き渡しを受けるものとし、本件について甲に一切の異議・苦情等を申し出ないものとする。

(境界・越境)

第24条 乙は、対象物件の一部が北側に接する一般県道河内竜ヶ崎線の敷地に越境があることを確認し、現状のまま引き受けるものとする。

(信義則)

第25条 甲乙両者は、信義を重んじ誠実にこの契約を履行するものとする。

(裁判の管轄)

第26条 この契約に関する紛争については、甲の所在地を管轄する裁判所を第一審の裁判所とす

る。

(契約の適用)

第 27 条 本契約は、旧城南中学校の建物使用貸借契約書と一対で契約するものとし、どちらか一方の契約が解除された場合、本契約も同様とする。

(協議事項)

第 28 条 この契約に定めのない事項については、必要に応じて甲乙協議のうえ定めるものとする。

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

令和 年 月 日

甲 茨城県龍ヶ崎市 3710 番地
龍ヶ崎市長 印

乙 住 所
氏 名 印