

土地建物使用貸借契約書（案）

貸主 美浜町（以下「町」という。）と借主 ●●●（以下「事業者」という。）は、町と事業者が 2020 年 1 月●日付で締結した「美浜町地域づくり拠点化施設整備事業 事業契約書」（以下「事業契約書」という。）及び「美浜町地域づくり拠点化施設整備事業 事業契約約款」（以下「約款」という。）に基づき、次の条項により使用貸借契約（以下「本契約」という。）を締結する。

なお、本契約において使用される用語は、特段の規定のある場合又は文脈上別異に解すべき場合を除き、事業契約書及び約款で定義された意味を有するものとする。

（目的物）

第 1 条 町は、その所有する別紙物件目録記載の土地及び建物（以下「本物件」という。）を事業者に貸与し、事業者は、これを町から借用する。

（用途）

第 2 条 事業者は、本物件を、2019 年 8 月●日に町に提出した美浜町地域づくり拠点化施設整備事業の事業者提案に定める●●●●の用途として使用するものとし、本契約の期間中、本物件の主たる用途については、町の事前の書面による承諾を得ることなく、他の用途には変更できないものとする。

（期間）

第 3 条 本物件の使用貸借期間は、●●●●年●月●日から 2032 年 3 月 31 日までとする。
2 前項の使用貸借期間の満了により本契約は終了するものとし、契約の更新をしない。

（賃料）

第 4 条 本物件の賃料は、無償とする。

（保証金）

第 5 条 事業者は、本契約に基づいて生ずる一切の事業者の債務を担保するため、本契約が成立したときに、町に対し保証金として金 660 万円に、当該額に係る消費税等相当額を加えた金額を預託しなければならない。
2 町は、事業者に、本契約に関して発生する債務の支払いについての不履行が生じたとき、催告なしに保証金をこれらの債務の弁済に充当することができるものとする。この場合には、町は、弁済充当日、弁済充当額及び費用を事業者に書面で通知する。
3 事業者は、前項により町から弁済充当の通知を受けた場合には、通知を受けた日から 30 日以内に町に対し保証金の不足額を追加して預託しなければならない。

- 4 町は、本契約の終了に伴い、事業者が本件建物を解体・撤去し、本件土地を町に返還した場合において、本契約に基づいて生じた事業者の債務で未払いのものがあるときは保証金の額から当該未払債務の額を差し引いた額を、また、未払いの債務がないときは保証金の額を、それぞれ遅滞なく事業者に返還しなければならない。この場合において、返還すべき保証金には利息を附さないものとする。
- 5 前項の場合において、未払債務額を差し引いて保証金を返還するときは、町は、保証金から差し引く金額の内訳を事業者に明示しなければならない。
- 6 事業者は、本件土地を町に返還するまでの間、保証金返還請求権をもって町に対する債務と相殺することができない。
- 7 事業者は、保証金返還請求権を第三者に譲渡、又は質権その他いかなる方法によっても担保に供してはならない。

(耐震診断調査、改修工事等の実施)

- 第6条 事業者は、本物件の活用にあたり、安全性の確保のため必要となる耐震診断調査、耐震改修工事を実施するとともに、本物件を第2条の用途として使用するために必要となる改修工事（外構整備を含む。）を実施しなければならない。
- 2 事業者は、前項の耐震診断調査、耐震改修工事その他の改修工事に係る一切の費用を負担するものとする。

(光熱水費及び維持管理費)

- 第7条 事業者は、本物件に係る光熱水費及び修繕・更新を含む維持管理に係る一切の費用を負担するものとする。

(善管注意義務)

- 第8条 事業者は、本物件を善良なる管理者の注意を持って使用し、維持保全しなければならない。
- 2 事業者又はその使用人等の過失により本物件を滅失・毀損したときは、事業者は、その損害を賠償しなければならない。
 - 3 事業者が、本条第1項の注意義務に違反した場合は、町は、何らの催告を要せず、この契約を解除することができる。

(制限される行為)

- 第9条 事業者は、町の事前の書面による承諾を得ることなく、本契約に基づく権利を他人に譲渡し、又は、転貸してはならない。
- 2 事業者は、以下の団体等に転貸等することはできないものとする。

- (1) 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条に規定する団体又はその構成員等の統制下にある団体
 - (2) 法務省による「企業が反社会的勢力による被害を防止するための指針」に規定する反社会的勢力
 - (3) 無差別大量殺人行為を行っただの団体の規制に関する法律（平成１１年法律第１４７号）第５条及び第８条に規定する処分を受けている団体又はその構成員の統制下にある団体
- ３ 本条第２項の規定は、第２条に定める用途の範囲内において、町の書面による事前の承諾を得て、事業者が本物件の管理を第三者に委託することを妨げない。
- ４ 事業者は、町の書面による事前の承諾を得ることなく、本物件の増築、改築、移転、改造若しくは模様替えを行ってはない。

（緊急時の対応）

- 第１０条 本物件において、事故や災害等の緊急事態が発生した場合、事業者は速やかに必要な措置を講じるとともに、町へその旨報告しなければならない。
- ２ 事故等が発生した場合、事業者は速やかに事故等の原因調査を実施し、町に報告するものとする。
- ３ 事業者は、本条第１項の措置及び第２項の調査により生じた費用を負担しなければならない。
- ４ 本物件において、事故や災害等の緊急事態が発生した場合、又はその恐れがあると認められる場合、町は、事業者に対し、本物件について使用停止等の指示をすることができる。この場合、事業者は、当該町の指示を拒否することができない。

（瑕疵担保責任）

- 第１１条 町は、本契約締結後、本物件に隠れた瑕疵があることが発見されても、事業者に対して一切の瑕疵担保責任を負わないものとする。

（第三者に生じた損害）

- 第１２条 本物件において、事故等で第三者に損害が生じた場合、事業者は、その損害を賠償しなければならない。
- ２ 事業者は、前項に定める第三者に対する損害賠償に備えるために、本契約の有効期間中、自己の費用で適切な賠償責任保険に加入しなければならない。
- ３ 事業者は、前項に規定する保険契約及び保険証書の写しを当該保険契約の締結後、速やかに町に提出しなければならない。

（調査協力義務）

- 第１３条 町は、本物件について、随時その使用状況を実地に調査することができる。この場合において、事業者はこれに協力しなければならない。

(町の立入り)

第14条 町は、本物件の防火、構造の保全その他の管理上特に必要があるときは、あらかじめ事業者の承諾を得て、本物件に立ち入ることができる。

2 事業者は、正当な理由がある場合を除き、前項の規定に基づく町の立入りを拒否することはできない。

3 町は、緊急の必要がある場合においては、あらかじめ事業者の承諾を得ることなく、本物件内に立ち入ることができる。この場合において、町は、事業者の不在時に立ち入ったときは、立入り後その旨を事業者に通知しなければならない。

(契約終了の通知)

第15条 町は、事業者に対し、本契約の期間満了2年前から6ヶ月前までの間に、本契約の期間が満了したときに本契約が終了すること、及び期間満了のときまでに本物件の明渡しを求める旨の通知をするものとし、事業者は、町に対し、期間満了のときまでに本物件を明け渡すものとする。

2 前項の通知期間内に、町が事業者に対する通知を怠った場合であっても、その後において本契約の期間満了までに、町が事業者に対し、本契約の期間満了により本契約が終了すること、及びこの通知到着後6ヶ月以内に本物件の明渡しを求める旨の通知をしたときは、事業者は、町に対し、通知の到着したときから6ヶ月以内に本物件を明け渡さなければならない。

(有益費等の請求権の放棄)

第16条 事業者は、本物件の活用にあたり実施した耐震診断、耐震改修及びその他の改修工事に要した費用、本物件に設置した造作、設備等に投じた有益費、必要費等の一切の費用について、これを町に請求しないものとする。

(契約の解除)

第17条 町は、事業者が第2条の用途の規定に違反した場合、その他本契約の規定に対し本契約を継続し難い重大な違反行為があった場合において、町が相当の期間を定めて当該事由に係る義務の履行を事業者に対し催告したにもかかわらず、事業者がその期間内に当該義務を履行しないときは、本契約を解除することができる。

2 事業者について、銀行取引の停止処分、国税等滞納処分又は破産その他の法的倒産手続の開始の決定があったときは、町は、直ちに本契約を解除することができる。

3 事業者は、前2項の規定により町が本契約を解除した場合は、660万円を違約金として町に支払うものとする。

4 事業者は、本条第1項及び第2項により町に損害が発生した場合、本条第3項の違約金とは別に、町が被った損害のうち合理的な範囲を賠償するものとする。

5 本条第1項又は第2項によるほか、町は、地方自治法第238条の5第4項の規定によ

り公用又は公共用に供するため本物件を必要とするときは、本契約を解除、又は契約の一部を変更することができる。

- 6 本条第1項、第2項及び前項によるほか、町及び事業者は、町又は事業者のいずれか一方が事業契約に違反し、その是正に応じなかった場合、その相手方はいつでも本契約を解除することができ、事業契約に違反した者がその相手方に損害を与えたときは、直ちに合理的な範囲において賠償を請求することができるものとする。ただし、本契約締結以前に行った行為に係る費用及び逸失利益は除くものとする。

(契約の中途解約)

第18条 本契約の契約期間中に、町又は事業者が、真にやむを得ない理由により本契約を中途解約する場合は、6ヵ月前までに相手方に対し書面で申し入れるものとする。

- 2 事業者は、事業者が本契約を中途解約する場合、660万円を違約金として町に支払うものとする。

- 3 事業者は、前項により町に損害が発生した場合、前項の違約金とは別に、町が被った損害のうち合理的な範囲を賠償するものとする。

- 4 町は、町による本契約の中途解約により事業者に損害が発生した場合、事業者が被った損害のうち合理的な範囲を賠償するものとする。

(法令変更及び不可抗力に対する措置)

第19条 事業者は、法令変更若しくは不可抗力により本契約の有効期間中に発生した追加費用及び損害額を負担するものとする。

(事業契約の終了による契約の解除)

第20条 本契約は、約款第73条、第74条、第75条又は第76条の規定により事業契約が解除され、終了したとき、他に特段の手段を要せず、事業契約の解除等の効力が生ずると同時に当然に解除されるものとする。

- 2 本契約は、約款第73条の規定により事業者の事業契約上の地位が、町が選定した第三者に移転されたとき、他に特段の手段を要せず、事業契約上の地位の移転の効力が生ずると同時に当然に解除されるものとする。

- 3 事業者は、前2項の事業契約の解除等が事業者の責めに帰すべき事由による場合は、660万円を違約金として町に支払うものとする。

- 4 事業者は、前項により町に損害が発生した場合は、前項の違約金とは別に、町が被った損害のうち合理的な範囲を賠償するものとする。

- 5 町は、本条第1項の事業契約の解除等が町の責めに帰すべき事由による場合で、事業者に損害が発生した場合は、事業者が被った損害のうち合理的な範囲を賠償するものとする。

- 6 町及び事業者は、本条第1項の事業契約の解除等が法令変更及び不可抗力による場合は、別段の定めがある場合を除き、相互に損害賠償を請求できないものとする。

(明渡し)

第21条 事業者は、町に対し、本契約の期間の満了のときまでに（本契約の解除等により本契約が終了したときは、直ちに）、自己の費用をもって本件土地に存する本件建物及びその他本件土地に付属させた一切の物を収去し、本件土地を、土壤汚染のないことを確認した上で町に返還しなければならない。ただし、本契約の解除又は中途解約が町の責めに帰すべき事由による場合、事業者は契約部分の建物・土地を中途解約等の時点での現状有姿状態で町に返還するものとする。

2 前項の規定にかかわらず、町及び事業者は、町又は事業者から本件建物の譲渡の要請又は申出があった場合、協議に応じるものとする。

3 事業者が正当な理由がなく、本条第1項の規定に従わず、本件土地の返還が期限内に完了しないと認められる場合、町は、事業者に代わって本件建物等の収去等を行うことができるものとする。この場合において、事業者は、町が行う本件建物等の収去等の措置に異議を申し出ることができず、また、町の措置に要した費用を負担し、町に生じた損害を賠償しなければならない。

4 事業者は、事業者が本件土地の返還を遅延した際、契約期間の満了による場合は契約期間満了日から、契約の解除または契約の中途解約の場合は町及び事業者が合意した土地の返還予定日から、遅延期間1日当たり、本件土地の直近の年間土地使用料（美浜町普通財産（土地）貸付料算定基準に基づき算定する額）を1日当たりに換算した賃料（1年を365日とし、円未満の端数は切り捨てる。）の2倍に相当する額の遅延損害金を町に支払うものとする。

(契約の費用)

第22条 本契約の締結に要する費用は、事業者の負担とする。

(信義則)

第23条 町及び事業者は、信義を重んじ誠実に本契約を履行しなければならない。

(管轄裁判所)

第24条 本契約に起因する紛争に関する訴訟については、福井地方裁判所を第一審の専属的合意管轄裁判所とする。

(疑義等の決定)

第25条 本契約に定めのない事項及び本契約の解釈に関して疑義が生じた場合には、町及び事業者が誠実に協議の上、これを決定するものとする。

この契約の締結を証するため、本書 2 通を作成し、町及び事業者記名押印の上各々1 部を保有する。

年●月●日

(町)

福井県三方郡美浜町郷市 25-25

美浜町長

印

(事業者)

(住所)

(事業者名)

(代表者名)

印

別紙 物件目録

所 在 地	区 分	貸付面積又は数
福井県三方郡美浜町松原 35 号	本件土地 (付帯施設用地)	●●●●m ²
福井県三方郡美浜町松原 35 号	本件建物 (既存倉庫)	●●●●m ²