

## 建物使用貸借契約書（案）

貸貸人 森町（以下「甲」という。）と賃借人 【代表事業者】（以下「乙」という。）は、以下に定めるとおりの建物使用貸借契約（以下「本契約」という。）を締結する。

（本契約の趣旨）

第1条 本契約は、甲と乙とが令和●年●月●日付で締結した、森町小中学校跡地利活用事業（以下「本事業」という。）に関する「事業実施協定書」（以下「本協定」という。）に基づき、第4条で定める貸付物件を甲が乙に無償で貸し付け、乙は甲から借り受けるものとし（以下この乙の権利を「本件使用借権」という。）、本事業を円滑に実施するために必要な事項を合意することを目的とするものである。

（定義）

第2条 本契約において用いられる用語の定義は、本契約で特に定義する場合を除き、本協定又は本事業に係る募集要項（以下「募集要項」という。）に定めるとおりとする。

（信義誠実の義務）

第3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。

（貸付物件）

第4条 甲が乙に貸し付ける物件（以下「貸付物件」という。）は、次のとおりとする。

名称	●●●●●
所在地	静岡県周智郡森町●●●●●
建 物	1 名称 建物延床面積：●●●●●㎡（約●●●●●坪） 建物構造：●●地上●階建
	2 名称 建物延床面積：●●●●●㎡（約●●●●●坪） 建物構造：●●地上●階建

【泉陽中学校跡地のみ適用】なお、別紙の赤色の⇄印で示した、門部分は、上記建物の敷地として出入に合理的に必要な範囲で使用を認めるものとし、また、別紙の赤線で囲んだ駐車スペースは、上記建物の敷地として次条の使用目的に合理的に必要な範囲での駐車を認めるものとする。

（使用目的）

第5条 乙は、貸付物件を、協定書、募集要項、令和5年12月●日に乙が甲に提出した提案書及び事業計画書（以下「提案書等」という。）に基づき、本事業を実施するため使用するものとする。

（契約期間）

第6条 本件契約の契約期間は、令和●年●月●日から令和●年●月●日までとし、甲は上記期

間の始期において、乙に対して、貸付物件を現状有姿にて引き渡すものとする。

(契約更新等)

第7条 甲と乙は、本契約の契約期間満了の6か月前までに、本契約の更新について協議を行うものとする。

2 前項の協議の結果、本契約を更新する協議が調わなかった場合、乙は甲と協議のうえ、甲が承諾した部分を除き契約期間が満了するまでに貸付物件を契約前の原状に復したうえで甲に返還しなければならない。ただし、通常の使用及び収益によって生じた貸付物件の損耗並びに貸付物件の経年変化を除く。

3 乙は、前項の原状回復の必要経費並びに貸付物件に費やした修繕費用その他の必要費又は有益費の償還等の請求を甲に行うことはできないものとする。

(契約不適合責任)

第8条 乙は、民法（明治29年法律第89号）、商法（明治32年法律第48号）その他法令及び本契約の他の条項にかかわらず、貸付物件の種類、品質又は数量に関して本契約の内容に適合しないことを理由として、履行の追完の請求、損害賠償の請求又は本契約の解除をすることができない。

2 甲は、貸付物件の修繕義務を負わないものとし、貸付物件について維持保全、改良その他の行為をするために支出する経費は、全て乙の負担とする。

(権利譲渡等)

第9条 乙は、本件使用借権を第三者に譲渡し、又は担保に供する等一切の処分をしてはならない。ただし、あらかじめ甲の承諾を得たときは、この限りでない。

2 乙は、第1項の規定に基づく甲の承諾を得て、本件使用借権を第三者に譲渡する場合には、本契約における乙の地位及び本契約において乙が甲に対して負う全ての義務を当該第三者に承継させなければならない。

3 乙は、貸付物件を第三者に転貸してはならない。ただし、あらかじめ甲の承諾を得たときは、この限りでない。

(使用上の制限)

第10条 乙は、貸付物件について提案書等に記載した用途の変更又は貸付物件について増改築等により現状を変更（軽微な変更を除く。）しようとするときは、事前に変更しようとする理由及び変更後の使用目的等を記載した書面により甲に申請し、その承認を受けなければならない。

2 前項の承認は、書面によるものとする。

3 乙は、提案書等に従って貸付物件を使用し、土地の活用等により原状回復が困難となるような使用をしてはならない。

4 乙は、貸付物件の外観の変更を行ってはならないものとする。

(物件保全義務)

第 11 条 乙は、善良な管理者としての注意を持って貸付物件の維持保全に努めなければならない。

(契約の解除)

第 12 条 甲は、乙が次の各号のいずれかに該当するときは、何らの催告なしに本契約を解除することができる。この場合において、甲の乙に対する損害賠償の請求を妨げるものではない。

- (1) 第 5 条に違反したとき
- (2) 第 9 条に違反したとき
- (3) 第 10 条に違反したとき
- (4) 手形不渡りを出したとき、又は、手形交換所の取引停止処分を受けたとき。
- (5) 監督官庁から営業停止・取消処分を受けたとき。
- (6) 公租公課の滞納処分を受けたとき。
- (7) 資産、信用状態が悪化し、又はそのおそれがあると認められる相当の事由があるとき。
- (8) 破産、民事再生、会社更生手続の開始申立てをし、又は同申立てをされたとき。
- (9) 乙又は参加事業者の責めに帰すべき事由により協定書又は甲と乙との間で令和●年●月●日付で締結した土地賃貸借契約が解除などにより終了したとき。
- (10) 正当な理由なくして本契約に違反し、又は甲との他の契約に違反し、相当期間内に該当違反を是正しないとき。

2 乙は、甲が正当な理由なくして本契約に違反し、相当期間内に該当違反を是正しないときは、甲に対し催告をすることなく直ちに本契約を解除することができる。

3 前 2 項又は次条により本契約が解除された場合において、解除をした当事者は相手方当事者に対する損害賠償の請求を妨げない。

(暴力団排除に伴う契約の解除)

第 13 条 甲は、乙又は参加事業者が、森町暴力団排除条例（平成 23 年森町条例第 18 号。以下「暴力団排除条例」という。）暴力団排除条例第 2 条第 2 号に規定する暴力団員又は同条第 3 号に規定する暴力団密接関係者に該当すると認められた場合には、この契約を解除する。

(貸付物件の滅失)

第 14 条 本契約の貸付期間中に天災地変等の不可抗力その他の事由により、貸付物件の全部が滅失により使用及び収益をすることができなくなった場合には、本契約はこれによって終了する。

2 貸付物件の一部が滅失により使用及び収益をすることができなくなった場合には、甲と乙とは本契約内容の変更又は終了について、協議して定める。

(契約保証金の帰属)

第 15 条 甲が、第 12 条又は第 13 条の規定により本契約が解除等により終了したときにおいて、それが乙の責めに帰すべき事由による場合には、土地賃貸借契約に基づき乙が甲に納付した契約保証金は、乙の違約金として甲に帰属するものとし、乙はその返還を求めることはできない。

(損害賠償)

第16条 乙は、乙若しくは参加事業者（以下併せて「乙ら」という。）又は事業者若しくは請負人が本契約の履行に関連し、甲又は第三者に損害を与えたときは、甲又は第三者が被るすべての損害に対して賠償の責任を負うものとする。

(違約金)

第17条 乙は、次の各号に掲げる事由のいずれかが乙に存する場合は、次の各号に定めるところにより、甲に対し、違約金を支払わなければならない。

- (1) 第5条の規定に違反して、貸付物件を甲の承認を得た事業計画書で定める用途以外の用途に供したとき、金●円。
- (2) 事業計画書で定める期日までに第5条に記載された内容に基づく事業を開業させなかったとき、金●円。
- (3) 第9条又は第10条の規定に違反したとき、金●円。

2 甲は、第1項の規定にかかわらず、乙が第1項の各号に掲げる事項に該当した場合において、乙が義務を履行しがたい特別の事由があると認めた場合、違約金を減免又は課さないことができる。

3 第1項の場合において、甲が相当の期間を定めて催告したにもかかわらず、乙が第1項に規定する違約金の全部又は一部の支払を行わないときは、甲は、甲と乙との間で締結した土地賃貸借契約に基づき乙が甲に納付した契約保証金をその一部として充当することができる。

4 第1項の各号に掲げる事項に該当する場合において、甲が、第12条又は第13条の規定により本契約を解除したときは、乙は第15条に基づき甲に帰属することになる保証金の額よりも第1項により違約金額が多い場合に限り、第15条に加えて当該差額分の違約金を甲に対して支払えば足りるものとする。

5 第1項及び第15条に規定する違約金は、損害賠償の予定又はその一部と解釈されるものではなく、第1項各号の事由又は第12条若しくは第13条の解除により甲が被った損害のうち、当該違約金により回復されないものがあるときは、他の部分について乙に対して損害賠償の請求を行うことを妨げないものとする。

(契約満了後の措置)

第18条 本契約が終了する場合、乙は、次の表に定める本契約の終了原因に応じた返還期限までに、自己の責任と負担において貸付物件を甲が乙に引き渡した当時の原状に復した上で甲に返還しなければならない。

	終了原因	返還期限
(1)	契約期間の満了	契約期間の満了日
(2)	第12条又は第13条の規定に基づく解除	<甲が解除した場合> 解除日 <乙が解除した場合> 解除日から2か月以内

2 乙は、甲に対し契約期間が満了する日の1年前までに、貸付物件の返還に必要な事項を書面により報告しなければならない。

- 3 第1項で定める返還期限までに、乙が貸付物件を明渡し返還しないときは、乙は甲に対し、当該返還期限日の翌日から明渡し返還完了に至るまで、金●円を違約金として支払わなければならない。
- 4 前項の規定は、甲が当該損害金の額を超えて乙の帰責事由により損害を被った場合、当該超過損害を乙に請求することを妨げない。
- 5 乙が第1項の返還期限までに、正当な理由なく、本契約に基づく貸付物件の原状回復を行わず、当該返還期限から2か月以内に貸付物件の明渡し完了しないものと認められるときは、甲は、乙に代わって貸付物件内に残置された物の収去又は貸付物件の原状回復を行うことができる。
- 6 前項の場合において、乙は、甲が行う物の収去に必要な措置又は貸付物件の原状回復の措置を行うとともに、貸付物件内に乙所有の残置物等があるときは、乙がその所有権を放棄したものであるとして、甲は任意にこれらを処分することができる。この場合において、乙は、甲のこれら措置又は処分に異議を申し出ることができず、甲のこれら措置又は処分に要した費用を負担し、又は、甲に生じた損害を賠償しなければならない。

(近隣等の関係)

第19条 乙は貸付物件の利用に当り、貸付物件の保守及び防災について十分配慮するものとし、隣接地及び周辺に損害迷惑等及ぼすことのないよう、善良な管理者の注意をもって貸付物件を使用しなければならない。

(管轄裁判所)

第20条 本契約から生ずる一切の法律関係に基づく訴えについては、甲の所在地を管轄する地方裁判所をもって管轄裁判所とする。

(規定外事項)

第21条 本契約の条項の解釈について疑義が生じたとき、又は本契約に定めのない事項については、甲乙協議の上、決定するものとする。

本契約の締結を証するため、本書2通を作成し、双方記名押印の上、それぞれのその1通を所持する。

令和 年 月 日

甲 (住所) 静岡県周智郡森町森 2101 番地の 1

森町長 太田 康雄 印

乙 (住所)

(法人名)

(代表者名)

印

別紙 【泉陽中学校跡地のみ適用】

