

定期建物賃貸借契約書（例）

貸付人富山県（以下「甲」という。）と借受人●●●（以下「乙」という。）とは、次の条項により借地借家法（平成3年法律第90号。以下「法」という。）第38条の規定による定期建物賃貸借契約を締結する。

（貸付物件）

第1条 甲は、次に掲げる建物（以下「貸付物件」という。）を乙に貸し付け、乙は、これを借り受ける。

施設名称	所在地	貸付箇所 (別紙図面のとおり)	貸付面積	自動販売機 設置台数

（使用目的等）

第2条 乙は、貸付物件を、自動販売機設置場所として使用するものとし、この用途（以下「指定用途」という。）以外に使用してはならない。

2 乙は、貸付物件を指定用途に供するにあたっては、別紙「仕様書」の内容を遵守しなければならない。

（貸付期間）

第3条 貸付期間は、令和6年4月1日から令和9年3月31日までとする。

2 この契約については、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条の規定の適用はないものとし、前項に定める期間（以下「貸付期間」という。）の満了により終了し、更新（更新の請求及び建物の使用の継続による更新を含む。）又は貸付期間の延長は行われたいものとする。

3 甲は、貸付期間の満了の1年前から6箇月前までの間（以下「通知期間」という。）に、乙に対し、貸付期間の満了によりこの契約が終了する旨を書面により通知するものとする。

4 甲は、通知期間内に前項の規定による通知をしなかった場合において、通知期間の経過後乙に対し、貸付期間の満了によりこの契約が終了する旨を書面により通知した場合は、当該通知の日から6箇月を経過した日にこの契約は終了するものとする。

（貸付料）

第4条 貸付料は、年額金●●●円（うち消費税及び地方消費税の額金●●●円）とする。

2 乙は、前項に定める貸付料（以下「貸付料」という。）を、年度毎に甲の発行する納入通知書により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。

（電気料）

第5条 乙は、この契約に基づき設置した自動販売機に係る電気の使用量を計る専用メーターを設置しなければならない。

2 甲は、施設全体の電気使用料（基本料金を含む。）に基づき、当該月の専用メーターの表示する使用量から電気料を計算するものとする。

3 乙は、前項の電気料を、3箇月毎に甲の発行する納入通知書により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。

（遅延利息）

第6条 乙は、第4条第2項及び前条第3項に定める期日までに貸付料及び電気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。

(契約不適合責任)

第7条 乙は、この契約締結後、引き渡された貸付物件が種類、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た場合においても、貸付物件の修補、代替物の引渡し又は不足分の引渡しによる履行の追完請求、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。

(譲渡及び転貸の禁止)

第8条 乙は、この契約により生ずる権利を譲渡し、又は貸付物件を転貸してはならない。

(貸付物件の維持管理等)

第9条 乙は、貸付物件を善良なる管理者の注意をもって管理しなければならない。

2 乙は、甲が貸付物件の維持管理上必要と認める指示をした場合は、これに従わなければならない。

3 貸付物件の維持管理に要する費用は、乙の負担とする。

4 乙は、貸付物件の維持管理のために甲が行う工事により貸付物件の全部又は一部を使用できない場合においても、甲に対し、損失補償その他一切の請求をしないものとする。

5 甲は、災害その他の甲の責めに帰することのできない事由により乙が被った損害の責めを負わないものとする。

(貸付物件の現状変更)

第10条 乙は、貸付物件の現状を変更しようとするときは、あらかじめ書面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、当該変更に必要な費用は、乙の負担とする。

(通知義務)

第11条 乙は、貸付物件の全部又は一部が滅失し、又は損傷した場合は、直ちに甲にその状態を通知しなければならない。

(実地調査等)

第12条 甲は、貸付物件について、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ものとする。この場合において、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。

(違約金)

第13条 乙は、第2条又は第8条から前条までに定める義務に違反したときは、違約金として金(貸付料の1年分に相当する額)円を甲に支払わなければならない。

2 次の各号に掲げる者がこの契約を解除した場合は、前項に該当する場合とみなす。

(1) 乙について破産手続開始の決定があった場合において、破産法(平成16年法律第75号)の規定により選任された破産管財人

(2) 乙について更生手続開始の決定があった場合において、会社更生法(平成14年法律第154号)の規定により選任された管財人

(3) 乙について再生手続開始の決定があった場合において、民事再生法(平成11年法律第225号)の規定により選任された再生債務者等

3 第1項に定める違約金は、第17条に定める損害賠償額の予定又はその一部と解釈しない。

(契約の解除)

第14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、国又は甲その他の地方公共団体において、貸付物件を公用又は公共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) 第8条の規定に違反したとき。
- (7) 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。
- (8) 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。
- (9) 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。
- (10) 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。
- (11) 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。
- (12) 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。
- (13) 公正取引委員会が、乙に違反行為があったとして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を行った場合において、当該排除措置命令が確定したとき。
- (14) 公正取引委員会が、乙に違反行為があったとして独占禁止法第62条第1項に規定する納付命令を行った場合において、当該納付命令が確定したとき（確定した当該納付命令が独占禁止法第63条第2項の規定により取り消された場合を含む。）。
- (15) 乙（法人の場合にあっては、その役員又は使用人）について刑法（明治40年法律第45号）第96条の6又は第198条による刑が確定したとき。
- (16) 前各号のほか、甲が契約を継続しがたいと認めたとき。

4 甲は、第1項又は前項の規定による契約の解除により乙が損失を被った場合においても、その損失を補償しないものとする。

（返還）

第15条 乙は、貸付期間が満了した場合又は前条の規定によりこの契約が解除された場合は、貸付物件を直ちに原状に復して返還しなければならない。ただし、甲が原状回復の義務を免除した場合は、この限りでない。

（貸付料の返還）

第16条 甲は、第14条第2項の規定によりこの契約が解除された場合は、既納の貸付料のうち、乙が貸付

物件を甲に返還した日以降の未経過期間の貸付料を日割り計算により返還する。

2 甲は、第14条第1項又は第3項の規定によりこの契約が解除された場合は、既納の貸付料は返還しない。

(損害賠償)

第17条 乙は、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、又は損傷したときは、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。ただし、貸付物件を原状に復した場合は、この限りでない。

2 乙は、この契約に関して第14条第1項又は第3項のいずれかに該当するときは、甲がこの契約を解除するか否かを問わず、その損害に相当する金額を損害賠償として支払わなければならない。ただし、次に掲げる場合は、この限りではない。

(1) 第14条第3項第13号又は第14号に該当し、排除措置命令又は納付命令の対象となる行為が、独占禁止法第2条第9項に基づく不公正な取引方法（昭和57年公正取引委員会告示第15号）第6項に規定する不当廉売に該当するときその他甲が特に認めるとき。

(2) 第14条第3項第15号に該当し、刑法第198条の規定による刑が確定したとき。

3 前項の規定は自動販売機が設置された後においても適用する。

4 第1項本文の場合のほか、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18条 乙は、貸付期間が満了した場合又は第14条第1項若しくは第3項の規定によりこの契約を解除された場合において、貸付物件の改良のために支出した金額その他の有益費があり、その価格の増加が現存する場合においても、これを甲に請求しないものとする。

2 乙は、この契約が終了した場合において、第10条の規定による甲の承認の有無にかかわらず、貸付物件に付加した造作の買取りを甲に請求しないものとする。

(信義則等)

第19条 甲及び乙は、信義を重んじ、誠実にこの契約を履行しなければならない。

2 乙は、貸付物件が固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 この契約に関し疑義がある事項又は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、両者記名押印のうえ、各自その1通を保有するものとする。

令和6年●月●日

甲 貸付人 富山市新総曲輪1番7号  
富山県知事 新田八朗

乙 借受人 ●●●  
●●●  
●●●