土地賃貸借契約書（案）

貸付人 川越市（以下「甲」という。）と、借受人〇〇（以下「乙」という。）とは、 次のとおり土地賃貸借契約（以下「本契約」という。）を締結する。

（貸付物件）

第１条　甲はその所有する次に掲げる土地（以下「本件土地」という。）を乙に貸し付け、乙はこれを有償で借り受けるものとする。

所在	地目	実測面積
川越市六軒町二丁目 15 番 2	宅地	395.01 ㎡

（遵守事項）

第２条　乙は、本件土地の利用にあたり、本契約に定めるもののほか、暫定自動車駐車場貸付に伴う事業者公募実施要領（以下「実施要領」という。）に定める条件を遵守しなければならない。

（使用目的等）

第３条　乙は、本件土地を平面式の自動車駐車場（以下「駐車場」という。）として駐車場事業に使用するものとし、これ以外の目的で使用し、及び本件土地に建造物を建築することはできない。ただし、駐車場の利用者の利便性の向上に資すると認められる設備（清涼飲料水の自動販売機等）については、甲の同意を得てこれを設置することができる。

２　駐車場の設計、用途、使用料等は乙が定めるものとし、駐車場の整備、運営に係る費用は全て乙の負担とする。

（契約期間）

第４条　契約期間は､令和９年４月１日から令和１１年３月３１日までとする。

２　本契約は、契約期間の満了する日の２か月前までに甲乙間で協議の上、１年間更新することができるものとする。

３　前項による更新は３回を限度とし、本契約の期間は当初の期間を含め合計５年間を最長とする。

（土地の引渡し）

第５条　甲は、前条の契約期間の開始日に、現況有姿で乙に本件土地を引き渡すものとする。

２　乙は、前項に基づく本件土地の引渡しより前に本件土地で整備工事等を実施してはならない。

（期間内解約）

第６条　第４条第３項に基づいて契約期間を延長した後、公共事業に伴い川越市が本件土地を必要とするときは、甲は、本契約を解約することができる。

２　前項により、甲が本契約を解約しようとする場合は、３か月前までに乙に対し、書面により解約の予告をするものとする。

（賃料）

第７条　賃料は、月額金　　円とする。

２　前項の規定にかかわらず、支払対象期間が１か月に満たない場合における前項の賃料の月額は、前項の賃料の額を当該月の日数で除して得た額に当該１か月未満の日数を乗じて得た金額とする。この場合において、当該金額に１円未満の端数が生じたときは、これを切り捨てるものとする。

３　賃料の起算日は、契約期間の開始日とし、駐車場の開設期間にかかわらず発生するものとする。

（賃料の支払）

第８条　乙は、甲に対し、毎月の末日（末日が金融機関の休業日の場合には、直前の金融機関の営業日。以下同じ。）までに、当月分の賃料を、甲の発行する納入通知書または請求書により支払うものとする。この場合において、当該振込に係る手数料等は、乙の負担とする。

（賃料の改定）

第９条　地価の高騰、公租公課の増加等の経済情勢の変動があった場合又は天災その他避けることができない事由により、長期にわたって駐車場を運営することが困難となった場合は、甲乙協議の上、賃料を改定することができるものとする。

（契約不適合責任）

第１０条　甲は、本件土地について契約不適合責任を負わない。ただし、乙は、契約の不適合により駐車場として使用する目的が達成できない場合は、本契約を解約することができる。

（善管注意義務）

第１１条　乙は、常に善良なる管理者の注意をもって本件土地を使用し、かつ駐車場の管理及び運営に責任を負わなければならない。

（土地の返還）

第１２条　乙は、次に掲げる要件を全て満たした上で、第４条に規定する契約

期間の満了日（第６条第１項の規定により契約を更新した場合にあっては、更新後の契約期間の満了日）に、甲に土地を返還しなければならない。

⑴　本件土地に存する駐車場の設備（第５条第１項の土地引渡し時に、乙に引き渡した物件を含む。）の全て（甲が撤去することを要さないと認めた物件を除く。）を撤去し、原状回復すること。

⑵　駐車場の利用者と締結した契約がある場合は、これを解除すること。

⑶　第５条第１項の土地の引渡し後に、滅失した境界標がある場合は、これを復元すること。

（契約保証金）

第１３条　乙は、本契約から生じる債務の担保のため、甲に対して、契約保証金として金〇〇〇，〇〇〇円を、本契約締結と同時に預託する。ただし、契約保証金に利息は付けない。

２　契約保証金は、契約期間の満了又は解約により本契約が終了した場合に前条各号に掲げる要件を全て満たした上で本件土地が甲に返還された後、乙の請求に基づき返還することとする。

３　甲は、賃料の滞納その他本契約から生じる乙の債務で履行していないものがある場合には、当該債務の額を契約保証金から差し引くことができる。

４　前項の規定により甲が契約保証金を乙の債務に充当した場合には、乙は、甲に対し、充当された金額と同額の金員を速やかに追加して預託しなければならない。

５　乙は、契約保証金をもって賃料その他の債務と相殺することはできない。

６　乙が、契約保証金に関する債権を第三者に譲渡し、又はこれを担保の用に供してはならない。

（譲渡等の禁止）

第１４条　乙は、次に掲げる事項を守らなければならない。

⑴　乙は、本件土地の賃借権を第三者に譲渡し、又は第三者に本件土地を転貸しないこと。ただし、本件土地の一部を駐車場事業に基づき第三者に使用させる場合はこの限りではない。

⑵　本件土地に建造物を建築しないこと。ただし、駐車場の利用者の利便性の向上に資すると認められる設備（清涼飲料水の自動販売機等）については、甲の同意を得てこれを設置することができる。

⑶　第３条第１項に規定する本件土地を駐車場事業以外の目的に使用しないこと。

⑷　その他実施要領に定める条件

（契約の解除）

第１５条　甲は、次の各号のいずれかに該当するときは、催告なしに本契約を解除することができる。

⑴　乙が、賃料の支払を遅滞したとき。

⑵　乙が、本契約の条項のいずれかに違反したとき。

⑶　乙が、次のいずれかに該当するとき。

ア　役員等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（以下この号において「暴力団員」という）であると認められるとき。

イ　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。以下この号において同じ。）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。

ウ　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するなどしたと認められるとき

エ　役員等が暴力団又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など直接的あるい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。

（損害賠償）

第１６条　甲は、前条により本契約を解除した場合において、甲に損害が生じたときは、乙に対し、その損害の賠償を請求することができる。

２　　乙又は乙の関係者の故意又は過失により、本件土地を毀損し、又は甲若しくは第三者に損害を与えたときは、乙は、直ちにその旨を甲に通知し、乙の責任において一切の損害を賠償しなければならない。

（立退料等）

第１７条　乙は、本件土地の返還に際し、甲に対して、立退料その他名目のいかんにかかわらず、本件土地の返還の対価として金銭の請求をすることができない。また、本契約の終了に際し、乙は、本件土地に関して営業権、地上権、借地権その他の本件土地、本件土地の使用等に係る権利を有する旨の主張をしない。

（調査協力義務等）

第１８条　甲は、本件土地の使用状況について、随時実地調査をすることができる。この場合において、乙は、これに協力しなければならない。

２　乙は、甲から請求があったときは、本件土地の駐車場の利用状況について、甲に報告しなければならない。

（管轄裁判所）

第１９条　本契約に関する紛争については、甲の所在地を管轄する地方裁判所を第一審の専属的合意管轄裁判所とする。

（協議）

第２０条　本契約に定めのない事項及び本契約の解釈に疑義が生じた場合は、甲乙協議の上誠意をもって解決に当たるものとする。

本契約締結を証するため本書２通を作成し、甲乙各々記名押印のうえ、各自その１通を保有する。

令和　　年　　月　　日

埼玉県川越市元町１丁目３番地１

貸付人（甲）　川越市

市長　　森田　初恵

借受人（乙）