

旧現代南画美術館跡地賃貸借契約書

守口市（以下「甲」という。）と ○○○○ ○○○○（以下「乙」という。）とは、土地の一時使用について、次の条項により市有財産について賃貸借を内容とする借地契約を締結する。

（貸付物件）

第1条 貸付物件は、次のとおりとする。

所 在	地 積 (m ²)
守口市大宮通1丁目50番1および50番19の一部	963.63
合 計	963.63

（使用目的）

第2条 乙は、貸付物件を駐車場として使用しなければならない。

2 乙は貸付物件を次の各号の用に使用してはならない。

（1）風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律（昭和23年法律第122号）

第2条第1項に規定する風俗営業、同条第5項に規定する性風俗関連特殊営業又は同条第11項に規定する特定遊興飲食店営業その他これらに類する業の用

（2）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2号に規定する暴力団（以下「暴力団」という。）若しくは法律の規定に基づき公の秩序を害するおそれのある団体等であることが指定されている者の事務所又はこれらに類する施設の用

（3）公の秩序又は善良の風俗に反する目的の用その他近隣住民の迷惑となる目的の用

（4）政治的用途・宗教的用途を目的とする用

（貸付期間）

第3条 貸付期間は、令和8年4月1日から令和10年3月31日までの24か月間とする。

（貸付料）

第4条 貸付料は、金○○○○円とする。

（貸付料の納付）

第5条 前条に定める貸付料は、月額に相当する金額（金○○○○円）を、甲の指定する口座への振込により貸付月前月末までに、納入しなければならない。ただし、貸付初月については、当月末までに納入しなければならない。

（敷金）

第6条 乙は、この契約の締結と同時に敷金として、金（1割）円を無利息にて甲に預け入れる。

2 乙は、本貸付物件を明け渡すまでの間、敷金をもって貸付料等の債務と相殺することはできない。

3 甲は、本契約終了後、乙が本貸付物件を完全に明け渡した後において、甲に対

する乙の未払債務の弁済に敷金を充当し、なお残額が存する場合に限り、その残額を乙に対し30日以内に償還するものとする。

(貸付料の延滞金)

第7条 乙は、第5条に基づき、甲が定める納付期限までに貸付料を納付しない場合には、納付期限の翌日から納付した日までの期間について、第22条に基づき算定した延滞金を甲に支払わなければならない。

(充当の順序)

第8条 乙が貸付料及び延滞金を納付すべき場合において、納付された金額が貸付料及び延滞金の合計額に満たないときは、まず延滞金から充当する。

(物件の引き渡し)

第9条 甲は、第3条に定める貸付期間の初日に本物件を乙に引き渡ししたものとする。

(契約不適合責任)

第10条 甲は一切契約不適合責任を負わず、乙は、貸付物件の修補、貸付代金の減額若しくは損害賠償の請求又は契約の解除をすることができないものとする。

(使用上の制限)

第11条 乙は、貸付物件及び貸付物件上に所在する工作物等について、増改築等により現状を変更しようとするときは、事前に増改築等をしようとする理由及び当該増改築等の計画を書面によって申請し、甲の承認を受けなければならない。

2 第1項に基づく甲の承認は、書面によるものとする。

(権利譲渡等の禁止)

第12条 乙は、貸付物件の賃借権を第三者に譲渡し又は貸付物件を第三者に転貸してはならない。

(物件保全義務等)

第13条 乙は、善良な管理者としての注意をもって貸付物件（附帯工作物を含む）の維持保全に努めなければならない。

2 乙は、貸付物件が天災その他の事由によって損壊し、第三者に損害を与えた場合には、その賠償の責を負うものとし、甲が乙に代わって賠償の責を果たした場合は、乙に求償することができる。

(修繕等)

第14条 乙は、貸付物件の引き渡しを受けた後に、貸付物件について修繕又は保存行為（以下「修繕等」という。）を要する箇所が生じた場合は、速やかに甲にその旨を通知するものとし、甲が使用収益に支障があると認めるときに限り、甲において修繕等を行うものとする。

ただし、乙の責めに帰すべき事由により修繕等の必要が生じた場合は、その修繕等に要する費用は、乙が負担しなければならない。

2 前項の規定に基づき甲において修繕等を行う場合は、甲はその旨を乙に通知し、乙はこれに協力するものとする。

3 乙は、修繕等を要する箇所の存在を理由として損害賠償の請求をできず、乙の使用収益が制限されない場合においては、貸付料は減額されない。

4 乙は、第1項の規定に基づき甲において修繕等を行うことにより生じた損害について、賠償又は補償請求しないものとする。

5 第1項の規定に基づく甲による修繕等の期間中、乙の使用収益が制限される場合においては、貸付料の取扱いについて甲乙協議することができる。

(必要費、有益費の償還請求権の放棄)

第15条 乙は、貸付物件に必要費、有益費（それぞれ、民法第608条に規定する必要費、有益費をいう。）を支出した場合であっても、これを甲に償還請求しないものとする。

(実地調査等)

第16条 甲は、次の各号の一に該当する事由が生じたときは、乙に対しその業務又は資産の状況に関して質問し、実地に調査し又は参考となるべき資料その他の報告を求めることができる。この場合において、乙は調査等を拒み、妨げ又は怠つてはならない。

(1) 第2条第2項に定める義務の履行状況を確認する必要があるとき

(2) 第5条に定める貸付料の納付がないとき

(3) 第12条及び第13条に定める義務に違反したとき

(4) その他甲が必要と認めるとき

(資料の提出)

第16条の2 乙は、駐車場利用台数等に関する資料を作成し、半年毎に甲に提出しなければならない。

(違約金)

第17条 乙は、第3条に定める期間中に、次の各号に定める事由が生じたときは、それぞれ当該各号に定める金額を違約金として甲に支払わなければならない。

(1) 第11条第1項、第16条、又は第16条の2に定める義務に違反したとき 金（1割）円

(2) 第2条第2項に定める義務に違反したとき 金（3割）円

2 前項に定める違約金は、第21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。

3 乙は、第1項に定める違約金を支払う場合において、甲が第20条第3項の規定により当該違約金の一部を未経過期間にかかる貸付料と相殺したときは、第1項の規定にかかわらず、甲が通知する相殺後の金額を納付するものとする。

(契約の解除)

第18条 甲は、乙が本契約に定める義務に違反した場合は、本契約を解除することができる。

2 甲は、貸付物件を公共用、公用又は公益事業の用に供するため必要を生じたときは、本契約を解除することができる。

3 甲は、乙が第2条第2項に定める義務に違反したとき、又は次の各号の一に該当していると認められるときは、何らの催告を要せず、本契約を解除することができる。

(1) 法人等（個人、法人又は団体をいう。）の役員等（個人である場合はその者、

法人である場合は役員又は支店若しくは営業所の代表者、団体である場合は代表者、理事等、その他経営に実質的に関与している者をいう。以下「役員等」という。)が、暴力団又は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6号に規定する暴力団員(以下「暴力団員」という。)であるとき

- (2) 役員等が、自己、自社若しくは第三者の府政の利益を図る目的、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ているとき
- (3) 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き

(4) 役員等が、暴力団又は暴力団員であることを知りながらこれを不當に利用するなどしているとき

(5) 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き

4 甲は、前項の規定により本契約を解除した場合は、これにより乙に生じた損害について、何ら賠償ないし補償することは要しない。

5 乙は、甲が第3項の規定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、その損害を賠償するものとする。

(原状回復)

第19条 乙は、貸付期間満了のときはその期日に、また、契約解除の通知を受けたときは直ちに、乙の負担において乙が設置した工作物等を撤去し、本件土地を原状(貸付開始時の状態)に回復のうえ、甲乙立会いのもとに甲に返還しなければならない。ただし、原状回復の条件について、事前に甲乙協議の上確定しなければならない。

2 乙が前項の義務を怠りまたは履行しないときは、甲が代わって施工し、その費用を乙に請求することができる。

3 前項の場合において、乙が損害を受けることがあっても、甲は、その補償の責任を一切負わないものとする。

(貸付料の清算)

第20条 甲は本契約が解除された場合には、未経過期間にかかる貸付料を返還する。ただし、その額が千円未満の場合には、この限りでない。

2 前項及び次項の規定により返還する未経過期間にかかる貸付料には利息を付さないものとする。

3 甲は、本契約の解除により、乙が第17条の規定に基づく違約金その他本契約に基づき金銭を甲に支払うべき義務があるときは、第1項の規定にかかわらず、返還する未経過期間にかかる貸付料の全部又は一部と相殺する。

(損害賠償等)

第21条 乙は、本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、その損害を賠償しなければならない。

2 乙は、前項の規定により損害賠償をする場合において、甲が前条第3項の規定により当該賠償金の一部を未経過期間にかかる貸付料と相殺したときは、前項の規定

にかかわらず、甲が通知する相殺後の金額を納付するものとする。

(延滞金の算定)

第22条 本契約に基づき乙が甲に支払うべき金銭の延滞金については、次の式により算定するものとし、1円未満の端数は1円に切り上げて算定する。

算定式

元本金額（第7条に定める延滞金については、第5条第1項の規定により甲が発行する納入通知書に記載の金額を元本金額とする）×延滞金利率×（延滞金起算日から納付の日までの日数÷365）

2 前項の延滞金利率は延滞起算日時点の国の債権の管理等に関する法律施行令第29条第1項本文に規定する財務大臣が定める率を定める告示（昭和32年大蔵省告示第8号）に定める率とする。

(本契約にかかる日割計算)

第23条 甲及び乙が本契約に基づき支払うべき金銭の額について日割計算を要するときは、前条に基づき算定する場合を除き、閏年を含む期間についても、年365日当たりの割合とする。

(契約の費用)

第24条 本契約の締結に関して必要な費用は、乙の負担とする。

(信義誠実等の義務・疑義の決定)

第25条 甲及び乙は、信義を重んじ、誠実に本契約を履行しなければならない。

2 乙は、貸付物件が市有財産であることを常に考慮し、適正に使用するよう留意しなければならない。

3 乙は、この契約の履行については、駐車場法その他関係法令を遵守し、法令上的一切の責任を負うものとする。

4 乙は、当該契約期間中に事故が発生した場合は、自らの負担において事故の処理をしなければならない。

5 乙は、次の各号のいずれかに該当するときは、直ちにこれを甲に届出なければならぬ。

(1) 乙の住所・名称（法人にあっては、名称または代表者の氏名）等に変更があったとき。

(2) 相続または会社の合併等により賃借権が継承されたとき。

(3) 破産、民事再生、会社整理、特別精算若しくは会社更生の申し立てを受け、またはこれを自ら申し立てたとき。

6 本契約に関し疑義があるときは、甲乙協議の上決定する。

(裁判管轄)

第26条 本契約に関する訴えの管轄は、大阪地方裁判所とする。

この契約の締結を証するため、本書を2通作成し、甲および乙がそれぞれ記名押印の上、各自その1通を保有する。

令和 年 月 日

甲 守口市京阪本通2丁目5番5号
守口市
守口市長瀬野憲一

乙