

交野市土地開発公社保有地
一 時 使 用 賃 貸 借 契 約 書 (案)

賃貸人 交野市土地開発公社(以下「甲」という。)と賃借人 (落札者の氏名) (以下「乙」という。)とは、次の条項により甲の保有地の一時使用賃貸借契約(以下「本契約」という。)を締結する。

(信義誠実等の義務)

第1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、賃貸借物件(以下「本件土地」という。)を適正に使用しなければならない。

(本件土地の表示)

第2条 本件土地は、次のとおりとする。

所在地番	地目	貸付面積(㎡)
交野市星田北6丁目3997番2	雑種地	274

(使用用途)

第3条 乙は、本件土地を、駐輪場として使用し、その他の用途に使用してはならない。

2 乙は本件土地を次の各号に定める用途に供し又は供させてはならない。

(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その他これらに類する業の用途に供する土地利用

(2)交野市風俗営業等に係る特定建築物の建築等の規制に関する条例(昭和63年条例第15号)に規定する特定建築物の営業を目的とした土地利用

(3)騒音、振動、臭気その他周辺環境に支障を及ぼす土地利用

(4)その他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及びその構成員あるいは無差別大量殺人行為を行った団体の規制に関する法律(平成11年法律第147号)第5条第1項の規定による観察処分を受けた団体及びその団体の役員又は構成員の活動のために利用され、公序良俗に反する土地利用。

(賃貸借期間)

第4条 本件土地の賃貸借期間は、平成31年2月1日から平成32年12月31日までとする。

(賃料)

第5条 本件土地の賃料は、金 （落札金額） 円とする。

(納付方法及び納付期限)

第6条 乙は、前条に定める賃料を、賃貸借期間平成31年2月1日から平成31年3月31日までの賃料 _____ 円は平成31年2月15日までに、平成31年4月1日から平成32年3月31日までの賃料 _____ 円は平成31年4月15日までに、平成32年4月1日から平成32年12月31日までの賃料 _____ 円は平成32年4月15日までに、それぞれ甲の指定する金融機関の口座に納付しなければならない。

2 乙が第4条の契約期間満了前に本件土地を明け渡した場合であっても、甲は前項の前払い賃料を全額受領できるものとし、乙は甲に対する賃料返還請求権をあらかじめ放棄する。

(遅延損害金)

第7条 乙は、前条の納付期限までに賃料を納付しないときは、賃料に加え、納付期限の翌日から納付する日までの日数に応じ、年14.6パーセントの割合で計算した遅延損害金を甲に納付しなければならない。この場合の計算方法は、年365日の日割り計算とし、1円未満は切り捨てるものとする。

(契約保証金)

第8条 乙は、本契約の締結にあたり、契約保証金として金 （契約金額の10パーセント） 円を甲の指定する金融機関の口座に納付しなければならない。

2 前項に定める契約保証金は、遅延損害金の予定又はその一部と解釈しない。

3 甲は、賃貸借期間が満了したとき又は第16条第1項第1号及び同条第2項により本契約を解除した場合において、乙が本契約に定める義務を全て履行し、甲に損害がないときは、乙の請求により第1項に定める契約保証金を乙に還付する。

4 契約保証金を前項に掲げる債務の額に充当した場合において、なお、甲に損害があるときは、甲は当該損害の額についてさらに損害賠償を乙に請求することができる。

5 第1項に定める契約保証金には、利息を付さない。

(かし担保責任等)

第9条 甲は、本件土地について、かし担保及び危険負担の責任を負わない。

(使用上の制限)

第10条 乙は、次の各号に掲げる事項を遵守しなければならない。

- (1) 本件土地での著しい模様替え又は構造の変更その他本件土地の現状が変わるような工事を行おうとするときは、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。
- (2) 乙は、近隣住民への影響が予測できる行事等を行うときは、事前に甲に通知するものとし、近隣住民からの苦情が生じないよう付近の住環境に十分注意するものとする。

(禁止事項)

第11条 乙は、あらかじめ書面により甲に申請し、甲の書面による承認を得なければ、次の各号のいずれかに該当する行為をすることはできない。

- (1) 使用目的の変更
- (2) 賃借権の譲渡及び転貸
- (3) 本件土地の原形の変更
- (4) 工作物の設置(ただし、駐輪場運営に最低限必要なものは除く。)

(実地調査等)

第12条 甲は、次の各号のいずれかに該当する事由が生じたときは、乙に対し本件土地を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、乙は調査を拒み、妨げ又は怠ってはならない。

- (1) 前条の規定に基づく、使用目的の変更等に関する承認の申請があったとき。
- (2) 第3条、第14条及び第15条に定める義務又は前条に定める禁止事項に違反したとき。
- (3) その他甲が必要と認めるとき。

(有益費等の請求権の放棄)

第13条 乙は、本件土地に投じた有益費、必要費その他の費用があっても、これを甲に請求しない。

(滅失又は毀損等)

第14条 乙は、本件土地が滅失又は毀損、若しくは第三者に占拠されたときは、甲の指示に従い、乙の負担において、これを原状に復旧しなければならない。

(届出義務)

第15条 乙又はその包括的承継人は、次の各号のいずれかに該当するときは、書面により直ちに甲に届け出なければならない。

- (1) 乙の住所氏名又は商号、代表者等に変更があったとき。
- (2) 相続又は会社の合併等により賃借権の承継があったとき。

(契約解除)

第16条 甲は、次の各号のいずれかに該当するときは、本契約を解除することができる。なお、第1号を除く各号に該当するときは、催告その他何らの手続きを要せず、甲は、本契約を解除できるものとする。また、乙の所在が2か月以上不明のときは、何らの意思表示を要せず、本契約は解除されるものとする。

- (1) 甲又は地方公共団体その他公共団体において、公用又は公共用に供するため本件土地を必要とするとき。
- (2) 乙が、賃貸借期間中にその用途を廃止したとき。
- (3) 乙が、賃料を納付期限後3か月以上経過して、なお納付しないとき。
- (4) 乙が、銀行取引の停止又は差押、破産、民事再生、会社整理、会社更生等の申立をするか、若しくは受けたとき。
- (5) 乙が、本契約の条項に違反したとき。

2 甲は、乙より本契約の解除の申出があり、甲が、特段の理由があると認めるときは、本契約を解除することができる。ただし、本契約の解除希望日の6か月前までに、甲に対して書面により申し出なければならない。

(契約保証金の帰属及び損害賠償)

第17条 前条第2号から第5号までの規定により本契約を解除したときは、賃料の未払い、損害賠償その他乙が甲に対して負担する債務(以下、本条において「本件債務」という。)が残存する場合にあっては、当該債務の額を第8条第1項に定める契約保証金から控除するものとし、その残余の額は甲に帰属する。

2 契約保証金から本件債務を控除した場合において、なお甲に損害があるときは、甲は、当該損害の額についてさらに損害賠償を請求することができる。

(原状回復と返還時期)

第18条 乙は、賃貸借期間満了のときは平成33年1月4日に、また、本契約の解除の通知を受けたときは甲

の指定する日までに、甲が承認する場合を除き、乙の負担において本件土地を原状回復のうえ、甲乙立会いのもとで甲に返還しなければならない。

2 乙が前項の義務を怠り又は履行しないときは、甲が代わってこれを施行し、その費用を乙に求償することができる。

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、その補償の責任を負わない。また、乙は残置した物件の所有権を放棄したものとし、甲が乙の承諾なく処分しても異議を申し立てず、処分費用は乙の負担とする。

4 乙が、本条第1項に違反し、本契約後の本件土地を明け渡さないときは、平成33年1月4日の翌日から、また、本件契約の解除の通知を受けたときは、甲の指定する日の翌日から明渡しまでの期間に応じて第5条の賃料相当額の損害金を支払わなければならない。

(契約の費用負担)

第19条 本契約の締結及び履行に関して要する費用は、乙の負担とする。

(疑義の決定)

第20条 この契約書に定めのない事項及び本契約の内容に疑義が生じたときは、甲乙協議のうえ決定する。

(裁判管轄)

第21条 本契約に関する訴えの管轄裁判所は、甲の所在地を管轄する裁判所とする。

本契約締結の証として本書2通を作成し、甲乙記名押印のうえ、各自1通を保有する。

平成 年 月 日

甲 大阪府交野市私部1丁目1番1号
交野市土地開発公社
理事長 奥野一志

乙 【落札者の住所】
【落札者の氏名】