土地一時賃貸借契約書

　貸付人　仙台市(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土地一時賃貸借契約を締結する。

（一時賃貸借物件）

第１条　一時賃貸借物件（以下「本件土地」という。）は次のとおりとする。

所有地　宮城県名取市植松字宮島84-1，102-1，116-1，150，151

地　目　宅地

面　積　11,603㎡

２　本件土地内に存する東北電力株式会社の電柱及び支線に関して，本契約成立後も甲が東北電力　株式会社に対して貸付を行う。

３　本件土地内に存する東日本電信電話株式会社の電話柱に関して，本契約成立後も甲が東日本電信電話株式会社に対して貸付を行う。

（使用目的）

第２条　乙は，本件土地を入札参加申込書に記載した使用目的・用途（　 　　　　　　　　　　　）として自ら使用するほか他の用途に使用できないものとし，建物又は工作物等を設置する場合は　一時賃貸借に相応しいものとすること。また，建物の登記は行わないものとする。

２　乙は本件土地について前項に定める使用目的・用途を変更しようとする場合は，事前に変更する　詳細な理由及び変更後の用途等を書面により甲に申請し，その承諾を書面により受けなければならない。

３　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）悪臭・騒音・粉塵・振動・土壌汚染等著しく近隣環境を損なうことが想定される用途

　（２）政治的又は宗教的な用途

　（３）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

　（４）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　　　する暴力団又は法律の規定に基づき公の秩序を害する恐れのある団体等であることが指定されている者を利する用途等，公序良俗に反する用途

（５）その他甲が公序良俗に反すると認める用途

（６）第三者をして（１）から（５）の用途に使用させること。

（本件土地の保全義務等）

第３条　乙は善良な管理者としての注意を持って本件土地の維持保全に努めなければならない。

２　本件土地の雨水排水等に関しては，乙が名取市及び関係機関と協議を行い，本件土地を適切に

使用すること。

３　乙は悪臭・騒音・粉塵・振動・土壌汚染等によって，近隣住民に迷惑をかけ，又は近隣住民等に　　　損害を及ぼす行為を行ってはならない。

４　乙は本件土地を使用するに際して，近隣住民等から苦情又は要望等があった場合は乙の責任に　おいて速やかに解決しなければならない。

５　乙は本件土地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は，その賠償の　　責めを負うものとし，甲が乙に代わって賠償の責めを果たした場合，甲は乙に求償することができるものとする。

６　第１項の規定により支出する費用は，すべて乙の負担とし，甲に対しその返還等の請求をすることができない。

（既存の工作物）

第４条　既存の工作物のうち別表に掲げる工作物の所有権は，本契約の締結と同時に甲から乙に移転

する。

２　既存の工作物のうち別表に掲げる工作物以外について，甲は乙に現状のまま貸付するものとする。

３　乙は既存の工作物について，相隣関係に配慮しながら，乙の費用負担にて必要な維持管理を行わ

　なければならない。

４　既存の工作物に関して改変を加える場合，又は撤去を行う場合は，事前に理由及び計画を書面に

　より甲に申請し，甲の書面による承諾を得るものとする。

（乙による建物又は工作物等の設置）

第５条　乙は，本件土地の現状を改変し，第２条に定める建物又は工作物等を設置しようとするとき

は，事前に理由及び変更等の計画を書面によって甲に申請し，甲の書面による承諾を得るものとす

る。

２　前項の建物又は工作物等について，改変を加える場合は，事前に理由及び変更等の計画を書面によって甲に申請し，甲の書面による承諾を得るものとする。

（有益費の請求権の放棄）

第６条　乙は第７条に定める一時賃貸借期間が満了し，又はその他の理由により本契約が終了したときは，本件土地に投じた改良費等の有益費，修繕費等の必要費及びその他の費用があってもこれを甲に請求しないものとする。

（一時賃貸借期間）

第７条　貸付の期間は平成29年11月1日から平成34年10月31日までとする。

（貸付料及び支払方法）

第８条　前条に定める一時賃貸借期間にかかる貸付料は総額　　　　　　円（月額 　円）とする。

２　前項の貸付料は日数が1ヶ月に満たない場合は1ヶ月を30日として日割り計算により算定する。　　このとき，円未満の端数があるときはこれを切り上げる。

３　乙は甲が四半期毎に発行する納入通知書により，甲が指定する期日までに納入しなければならない。

　　納入期限は次表左欄に掲げる期間に応じ，それぞれ同表右欄に定める納入期限とする。

|  |  |
| --- | --- |
| 期間 | 納入期限 |
| １１月から１２月まで（平成２９年度のみ） | １１月末日 |
| １月から３月まで | １月末日 |
| ４月から６月まで | ４月末日 |
| ７月から９月まで | ７月末日 |
| １０月から１２月まで | １０月末日 |
| １０月（平成３４年度のみ） | １０月末日 |

（延滞料）

第９条　甲は，乙が前条に定める納入期限までに貸付料を納入しない場合には，納入期限の翌日から納入した日までの期間について，仙台市公有財産規則（昭和39年仙台市規則第37号）第24条第2項に定める割合を乗じて計算した金額に相当する延滞料を徴するものとする。

（契約保証金）

第10条　乙は甲に対して契約保証金として金　　　　　円（貸付料月額の３か月分）を甲が発行する　納入書により，甲が指定する期日までに納入しなければならない。

２　前項に定める契約保証金については第20条に定める損害賠償予定額の全部又はその一部と解釈してはならない。

３　第１項に定める契約保証金については，利息は付さない。

４　乙に未払いの貸付料，損害賠償その他本契約に附帯して発生する債務の支払い遅延が生じたときは，甲は契約保証金をこれらの債務の弁済に充当することができる。この場合甲は弁済充当日，　　弁済充当額及びその費目を乙に書面で通知するものとし，乙は通知を受けた日から30日以内に契約保証金の不足額を甲に納入しなければならない。

５　前項の定めにかかわらず，乙は契約保証金を持って本契約から発生する乙の甲に対する債務の　弁済に充当することを甲に請求することができない。

６　甲は，第７条に定める一時賃貸借期間が満了し，又はその他の理由により本契約が終了し，乙　　から本件土地の明け渡しを受けたときにおいて，乙の未払いの貸付料，損害賠償その他本契約に　　附帯して発生した乙の甲に対する債務の未払いがあるときは，本件土地の返還完了時において納入されている契約保証金から乙の甲に対する一切の債務を控除した残額を乙に還付する。

７　乙は，甲に対する契約保証金返還請求権を第三者に譲渡してはならず，また，質権，譲渡担保　　　その他いかなる方法によっても契約保証金返還請求権を担保に供してはならない。

（転貸等の禁止）

第11条　乙は本件土地を第三者に転貸してはならない。

２　乙は本件土地，建物等に賃借権，その他の使用若しくは収益を目的とする権利を設定してはならない。

３　乙は前項建物等の占有者の変更は行わないものとする。

（届出事項）

第12条　乙は，次の各号の一に該当するときは，書面により速やかに甲に対して届出しなければならない。

　（１）乙の本店所在地，商号又は代表者等の重要事項について変更があったとき

　（２）乙の地位について相続又は合併のよる包括継承その他変動を生じたとき

　（３）本件土地が滅失，損傷したとき

（使用状況の調査等）

第13条　甲は，必要があると認めるときは，本件土地の使用状況について立ち入り調査をすることができる。また，甲は乙に本件土地の使用状況について必要な報告を求めることができる。この場合，乙は調査を拒み，妨げ，又は報告を怠ってはならない。

（瑕疵担保）

第14条　乙は，この契約締結後に本件土地に数量の不足その他隠れた瑕疵があることを発見しても，貸付料の減免及び損害賠償等の請求をすることはできないものとする。

（契約の解除）

第15条　甲は次の各号の一に該当するときは，本契約を解除することができる。

（１）乙が本契約に違反したとき。

（２）甲が本件土地を公用又は公共用に供するため必要とするとき。

（３）乙が貸付料の支払いを怠ったまま納入期限を３ヶ月経過したとき。

（４）乙が貸付料の支払いをしばしば遅延し，その遅延が本契約における甲乙間の信頼関係を著しく害すると認められるとき

（５）乙の代表役員等（仙台市交通局入札契約暴力団等排除要綱（平成20年10月31日管理者決裁。以下「要綱」という。）別表第１号に規定する代表役員等をいう。以下同じ。）又は一般役員等（要綱別表第１号に規定する一般役員等をいう。以下同じ。）が暴力団員（要綱第２条第４号に規定する暴力団員をいう。以下同じ。）若しくは暴力団関係者（要綱第２条第５号に規定する暴力団関係者をいう。以下同じ。）であると認められるとき又は暴力団員　　若しくは暴力団関係者が事実上経営に参加していると宮城県警察本部（以下「県警」という。）から通報があり，又は県警が認めたとき。

　　（６）乙（その使用人（要綱別表第２号に規定する使用人をいう。）が乙のために行った行為に関しては，当該使用人を含む。以下この条において同じ。），乙の代表役員等又は一般役員等が，自社，自己若しくは第三者の不正な利益を図り，又は第三者に損害を与える目的をもって，暴力団等（要綱第１条に規定する暴力団等をいう。以下同じ。）の威力を利用していると県警から通報があり，又は県警が認めたとき。

（７）乙，乙の代表役員等又は一般役員等が，暴力団等又は暴力団等が経営若しくは運営に関与していると認められる法人等に対して，資金等を提供し，又は便宜を供与する等積極的に　　暴力団（要綱第２条第３号に規定する暴力団をいう。）の維持運営に協力し，若しくは関与していると県警から通報があり，又は県警が認めたとき。

　　（８）乙，乙の代表役員等又は一般役員等が，暴力団等と社会的に非難される関係を有していると県警から通報があり，又は県警が認めたとき。

　　（９）乙，乙の代表役員等又は一般役員等が，暴力団等であることを知りながら，これを不当に利用する等の行為があったと県警から通報があり，又は県警が認めたとき。

（10）前各号に掲げるものを除くほか，乙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32条第1項各号に掲げる者に該当すると認められるとき又は　　同項各号に掲げる者に該当すると県警から通報があり，若しくは県警が認めたとき。

（11）前各号に掲げるものを除くほか，乙が仙台市暴力団排除条例（平成25年仙台市条例第29号）第2条第3号に規定する暴力団員等に該当すると認められるとき又は同号に規定する　暴力団員等に該当すると県警から通報があり，若しくは県警が認めたとき。

２　甲は前項第2号により乙に対して本契約の解除を申入れる場合は，解除希望日の3ヵ月前までに乙に対して解除の通知を行うものとする。

（解約の申入れ）

第16条　乙は第７条に定める一時賃貸借期間にかかわらず，第７条に定める貸付の開始日から起算して6ヶ月を経過した後，乙は甲に本契約の解約を書面により申入れることができる。この場合，　　本契約は，乙の解約申入れ後3ヶ月を経過したことにより終了するものとする。ただし，当該　　　申入れ時に第７条に定める一時賃貸借期間の存続期間が3ヵ月未満のときは一時賃貸借期間の満了をもって終了するものとする。

２　乙は前項の解約申入れ時において，貸付料の3ヶ月分（前項ただし書きの場合においては当該　　存続期間分）に相当する金額を支払いことにより，本契約を直ちに解約することができる。

（原状回復）

第17条　乙は，第７条に定める一時賃貸借期間が満了し，又はその他の理由により本契約が終了したときは，本件土地の原状回復を行い，甲の立会い及び確認を得て返還しなければならない。ただし，甲が書面により原状回復を免除した場合，又は第４条第４項により甲が承諾した工作物についてはこの限りではない。

２　現状回復に関しては予め，次に掲げる事項について書面をもって甲に提出し，書面による承諾を得なければならない。

　　（１）原状回復の履行予定日及び履行計画

　　（２）前項の甲の立会い及び確認に関する事項

　　（３）その他原状回復に関して必要な事項

３　乙は原状回復後の本件土地の現況図面を作成して甲に提出しなければならない。

（貸付料の精算）

第18条　本契約を第７条に定める一時賃貸借期間の中途で解除又は解約する場合において，その原因が第15条第1項第2号又は第16条によるとき，その他乙の責めに帰することができない事由によるものであると甲が認めた場合のほかは，既納の貸付料のうち未経過期間に係る部分について甲は乙に返還しない。

（無償返還）

第19条　乙は，第７条に定める一時賃貸借期間が満了し，又はその他の理由により本契約が終了したとき，甲に対して移転料，立退料，その他名目の如何を問わず何ら請求をせず，無償で本件土地を返還するものとする。

（損害賠償）

第20条　乙はその責に帰すべき事由により，本件土地を滅失し又はき損したときは，その賠償の責に任するものとする。

２　第19条の規定にかかわらず，乙は第15条第1項第2号の規定に基づきこの契約が解除された場合において，損失が生じた場合は地方自治法第238条の5第5項の規定に基づき，その補償を甲に請求することができる。

３　乙は第７条に定める一時賃貸借期間が満了し，又はその他の理由により本契約が終了した場合において，本件土地を第７条に定める一時賃貸借期間の満了日又は甲が指定する期日までに返還しないときは，損害賠償金として，返還すべき期日の翌日から返還した日までの期間の日数に応じ貸付料額の3倍に相当する金額を甲に支払わなければならない。

（契約の費用）

第21条　この契約の締結及び履行に関して必要な一切の費用は全て乙の負担とする。

（疑義の決定）

第22条　本契約に疑義あるときは，甲，乙協議の上定めるものとする。

（管轄裁判所）

第23条　本契約に関して紛争が生じたときは仙台地方裁判所を管轄裁判所とする。

甲及び乙は本契約書２通を作成し，記名押印のうえ各自その１通を保有するものとする。

　平成　　年　　月　　日

　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　甲　仙台市青葉区木町通一丁目４番１５号

　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　仙台市

　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　代表者　仙台市交通事業管理者

　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　乙　（住所）

　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　（氏名）

別表

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 番号 | 工作物名称 | 数量 | 単位 | 備考 |
|  | （所有権を移転する工作物を記載します。） |  |  |  |
|  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |