

定期建物賃貸借契約書

賃貸人名古屋市（以下「甲」という。）と賃借人杉浦伸之（以下「乙」という。）とは、甲の所有する別記1記載の建物（以下「本件建物」という。）について、借地借家法第38条に定める定期建物賃貸借契約（以下「本件契約」という。）を次のとおり締結する。

（目的）

第1条 甲と乙は、以下の条項により借地借家法（平成3年法律第90号）第38条に定める定期建物賃貸借契約を締結する。

（用途の指定等）

第2条 乙は、本件建物を別紙「名古屋市美術館コーヒーショップ出店にかかる仕様書」（以下「仕様書」という。）に定める用途に使用しなければならない。

2 乙は、本件建物を前項の用途に供するにあたり、仕様書の内容を遵守しなければならない。

3 乙は、本件建物を、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) 政治的又は宗教的な用途

(2) 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項に規定される風俗営業、同条第5項に規定される性風俗関連特殊営業その他これらに類する業の用途

(3) 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若しくは法律の規定に基づき公の秩序等を害するおそれのある団体等に指定されているものの事務所その他これらに類するものなど公序良俗に反する用途

(4) 著しく近隣環境を損なうことが予想される用途

(5) 第2号及び第3号のほか、甲が公序良俗に反すると認める用途

(6) 甲の事務事業の遂行や本件建物の管理上支障の生じることが予想される用途

（貸付期間）

第3条 本件建物の貸付期間は、平成31年4月1日から平成34年3月31日までとする。

2 本件契約は、前項に規定する期間の満了により終了し、更新がないものとする。

3 甲は、本契約の期間の満了の1年前から6か月前までの間に乙に対し、期間の満了により賃貸借が終了する旨を書面で通知するものとする。

4 乙は、前項に規定する甲からの通知がないときは、第1項の期間満了後においても本件建物を引き続き賃借することができる。ただし、甲が通知期間の経過後乙に対し、期間の満了により賃貸借が終了する旨を通知したときは、その通知の日から6か月を経過した日に賃貸借は終了するものとする。

（貸付料）

第4条 本件建物の貸付料は、月額金 円（消費税及び地方消費税抜）とする。

- 2 乙は、前項に定める貸付料を、甲の発行する納入通知書により、記載された期限までに納付しなければならない。支払時期は下表のとおりとする。

区 分	納期限
平成31年4月分、平成32年4月分、平成33年4月分	当該月の末日
平成31年5月分～平成34年3月分（各年の4月分を除く）	前月の末日

- 3 甲の都合により臨時休館する日において、乙が営業しない日（以下「臨時休業日」という。）がある場合の臨時休業日の属する月の貸付料は、第1項に定める貸付料の月額を当該月の日数で除して得た日割相当額（円未満を切り捨てる）に、当該月における臨時休業日の日数を掛けた額を、第1項に定める貸付料の月額から控除した額とする。ただし、当該月の全日が臨時休業日となる場合は、当該月の貸付料は全額控除するものとする。
- 4 甲は、法令の改廃により貸付料に消費税その他の名目の如何を問わず売上課税がなされるに至ったときは、貸付料額に、法令に基づく課税額を自動的に加算して請求することができる。
- 5 既納の貸付料のうち未経過分については、賃貸借期間内において甲の都合により本契約を解除した場合、又は甲が乙の責めに帰することができない事由があると認めた場合のほか、これを還付しない。

（契約保証金）

第5条 乙は、契約保証金として金 〇〇〇〇 円を、甲の発行する納入通知書により、甲が定める期限までに納付しなければならない。

- 2 甲は、本件契約の終了に伴い、契約条項に違反等がない場合には、乙の請求により契約保証金の全額を返還する。この場合において、本件契約に基づいて生じた乙の債務で未払いのものがあるときは、甲は、未払い債務額を差し引いた残額を返還する。
- 3 前項の場合において、返還すべき保証金には利息を付さないものとし、契約保証金から差し引く金額がある場合は、甲はその内訳を乙に明示しなければならない。
- 4 乙は、契約保証金をもって、本件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請求できない。

（貸付料の改定）

第6条 契約期間中の貸付料の変更は行わないものとする。ただし、貸付料が土地の価格の上昇若しくは下落その他経済事情の変動により、または、周辺の建物の貸付料などに比較して著しく乖離した場合には、甲乙協議により将来に向かって見直しを行うことができる。

（光熱水費等）

第7条 乙は、甲が別に定める方法により算定した電気料金、上下水道料金は、甲発行の納入通知書により納入期限までに納入すること。ガス料金については、乙が個別に契約したガス会社に支払うこと。

（延滞金）

第8条 乙は、本件契約に基づき負担する貸付料その他の金員の支払いを遅滞したときは、その金員に対し名古屋市契約規則（昭和39年名古屋市規則第17号）第33条第1項に定める割合を乗じて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9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、先ず延滞金から充当する。

（届出事項）

第10条 乙は、その住所（法人の場合にあっては、本店所在地）若しくは氏名（法人の場合にあっては、商号又は代表者）に変更があったとき又はその地位について合併等による包括承継その他変動が生じたときは、書面により速やかに甲に届け出なければならない。

（かし担保）

第11条 乙は、本契約を締結した後、本件建物について数量の不足その他隠れたかしを発見しても、貸付料の減免及び損害賠償等の請求をすることができない。

（権利譲渡等の禁止）

第12条 乙は、甲の承認を得ないで本件建物を第三者に転貸し、又は本件契約によって生ずる権利義務を他人に譲渡し、若しくは承継させ、又はその権利を担保に供することができない。

（物件保全等義務）

第13条 乙は、善良な管理者としての注意をもって本件建物の維持保全に努めなければならない。

2 乙は前項の規定に違反するなど自己の責めに帰すべき事由によって第三者に損害を与えた場合には、その賠償の責めを負うものとする。

（修繕費の負担）

第14条 甲が設置した厨房設備・什器・備品類等（以下「設備品等」という。）に関する日常的な維持管理・修繕の費用は、乙の負担とする。

2 甲が設置した設備等が、経年劣化等、通常の使用において壊れた場合の撤去、新設に要する費用の負担は甲乙協議により決定するものとする。

（調査協力義務）

第15条 甲は、本件建物について随時その使用状況を実地に調査することができる。この場合において、乙は、これに協力しなければならない。

（違約金）

第16条 乙は、以下の各号のいずれかに該当する場合には、当該各号に定める額を違約金として甲に納付しなければならない。

(1) 第2条第3項各号の定め違反したときは、金 円（保証金の100分の30に相当する額）

(2) 本件建物を第2条第1項に定める用途以外の用途に供したときは、金 円（保証金の100分の30に相当する額）

(3) 第12条の定めに違反して、甲の承認を得ることなく、本件建物を第三者に転貸し、本件契約によって生ずる権利義務を他人に譲渡し、若しくは承継させ、又はその権利を担保に供したときは、金 〇〇〇〇 円（保証金の100分の30に相当する額）

(4) 前条に定める調査協力義務を怠ったときは、金 〇〇〇〇 円（保証金の100分の10に相当する額）

2 前項に定める違約金は、第21条に定める損害賠償の予定額の全部又はその一部と解釈しない。

（契約の解除）

第17条 甲は、次の各号の一に該当する場合は本件契約を解除することができる。

(1) 甲において公用又は公共用に供するため本件建物を必要とするとき

(2) 乙が第2条に違反して、本件建物を使用したとき。

(3) 乙が第4条に違反して、貸付料の支払いを3か月以上怠ったとき。

(4) 乙が第12条に違反して、無断で本件賃借権等の譲渡、転貸等を行なったとき。

(5) 乙が第13条に違反して、故意又は過失により本件建物を荒廃にいたらしめたとき。

(6) その他乙に本件契約を継続しがたい重大な背信行為があったとき。

（期間内解約）

第18条 乙は、本件貸付期間中に、甲に対して本件契約の解除を申し入れることができる。この場合、本件契約は、乙の解除申し入れ後3か月を経過したことにより終了するものとする。ただし、当該申し入れ時に貸付けの存続期間が3か月未満のときは、貸付期間の満了をもって終了するものとする。

2 乙は、前項の解約の申し入れ時において、貸付料の3か月分（前項ただし書きの場合においては当該存続期間分）に相当する金額を甲に支払うことにより、本件契約を直ちに解約することができる。

（契約の失効）

第19条 天変地変により、本件建物が使用できなくなり、本件契約を継続することが困難となったときは、本件契約は失効するものとする。

2 前項の場合には、甲乙相互に損害賠償の請求をしない。

（原状回復義務）

第20条 貸付期間が満了し、又はその他の事由により本件契約が終了する場合には、乙は、貸付期間満了日又はその他の理由による契約終了日までに、自己の費用をもって本件建物を原状に回復して甲に返還しなければならない。ただし、甲が特に必要がないと認めるときはこの限りではない。

2 乙は、前項の規定により甲に本件建物を返還するときは、原状に復した後、直ちに甲の検査を受け、甲の承認を得なければならない。

3 本件契約が終了したにもかかわらず、乙が本件建物を返還しない場合は、本件契約終了の翌日から本件建物の明渡し完了までの間、乙は甲に対し貸付料相当額の使用損害金を支払うほか、甲に損害ある場合は、使用損害金とは別にその損害の全額を賠償しなければならない。

(損害賠償)

第21条 乙は本件契約に定める義務を履行しないために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。

(有益費等の放棄)

第22条 乙は、本件契約が終了した場合、終了事由に関わらず、本件建物に投じた有益費、必要費及びその他の費用があってもこれを甲に請求することができない。

(契約の費用)

第23条 本件契約の締結、履行に関して必要な費用は、すべて乙の負担とする。

(疑義の決定)

第24条 本件契約に定めのない事項又は本件契約に関し疑義のあるときは、甲乙誠意を持って協議のうえ決定する。

(裁判管轄)

第25条 甲乙間の権利義務に関し協議が整わず、訴訟を提起する場合については、名古屋地方裁判所を管轄裁判所とする。

別記 1

貸付場所・所在地番	貸付面積等
名古屋市美術館 1階 コーヒーショップ 名古屋市中区栄二丁目17番25号	63.82m ²

上記の契約の締結を証するため本書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。

平成 年 月 日

甲 名古屋市中区三の丸三丁目1番1号
名古屋市
代表者 名古屋市長 河村 たかし

乙 住 所 (所在地)

氏 名 (法人名及び代表者名)

消費税等率変動に伴う契約金額変更の特約条項

(消費税等の税率の変動に伴う契約金額変更の特則)

第1条 消費税法（昭和63年法律第108号）等の改正等によって、消費税及び地方消費税（以下「消費税等」という。）の税率に変動が生じた場合は、特段の変更手続を行うことなく、消費税等の税率の変動事由が生じた日をもって、相当額を加減したものを貸付料とする。ただし、国が定める経過措置等が適用される場合には、当該経過措置等の取扱いに従うものとする。

2 前項の規定は、乙が消費税等に係る免税事業者であるときは適用しない。