

本契約書（案）は、契約書の概要を説明したものであり、事業計画に応じて調整することがあります。

トンネル施設賃貸借契約書（案）

貸主神戸市（以下「甲」という。）と借主（以下「乙」という。）とは、甲所有の別紙目録記載のトンネル施設（以下「本件施設」という。）の賃貸借につき、次の各条項により契約を締結する。

（目的）

- 第1条 甲は、その所有に係る本件施設を一時の使用を目的として乙に賃貸し、乙は、これを甲から賃借する。
- 2 甲及び乙は、本件施設が公有財産であり、地方自治法第238条の5第4項の規定により、公用又は公共用に供することが優先されることを相互に確認する。

（用途指定）

- 第2条 乙は、本件施設を『●●●●（事業内容）』の用途にのみ使用するものとし、建物所有その他の目的に使用してはならない。
- 2 乙が前項の指定用途に供すべき期日は、令和●年●月●日とする。

（契約期間）

- 第3条 契約期間は、令和●年●月●日から令和●年●月●日までとする。ただし、本件賃借権の満了する1年前までに乙から再契約の申出があった場合は、甲乙双方が誠意をもって、再契約について協議することができる。
- 2 第1項ただし書の場合、乙は、再契約する賃借権の存続期間に係る契約保証金と既払の保証金との差額を甲の発行する納入通知書により支払う。
- 3 甲及び乙は、本契約の対象が建物に該当せず、また建物所有を目的としないことから、本契約は借地借家法の適用を受けないことを相互に確認する。

（施設の引渡し）

- 第4条 甲は、本契約締結後速やかに、甲乙現地立会にて現状を確認したうえで、乙に対し、本件施設を現状有姿にて引き渡す。ただし、乙の都合により現地立会を行わない場合は、前条に定める契約期間の初日に、現状有姿で本件施設を乙に引き渡したものとする。
- 2 甲は、前項の規定により引き渡す本件施設が第2条第1項に記載の用途に適合することを保証するものではなく、乙は、同用途に適合させるために本件施設の整備等を必要とする場合は、第14条の規定により甲の承諾を得て、乙の費用と責任において整備等を行わなければならない。

（賃料）

- 第5条 賃料は、月額¥ ， —（消費税込み）とする。
- 2 賃料の起算日は、本件施設の引渡し日とする。

- 3 乙は、甲に対し、前項の賃料を、次の各号に掲げる賃料の区分に応じ、当該各号に定める支払期日までに甲の発行する納入通知書により、甲の指定する金融機関に納付しなければならない。
- (1) 前期（4月1日から9月30日までの期間をいう。）の賃料 4月30日
 - (2) 後期（10月1日から翌年3月31日までの期間をいう。）の賃料 10月31日
 - (3) 初回（令和●年●月●日から同年●月●日までの期間をいう。）の賃料 施設引渡し日まで
- 4 甲は、前項の納付期限の定めにかかわらず、必要に応じて、納入通知書により別に期限を定めることができるものとし、この場合においては、乙は、当該納入通知書に基づき納付しなければならない。
- 5 1か月未満の賃借期間に係る賃料は、賃料月額を基礎として日割計算により算出した金額とする。この場合、1か月を30日として計算する。
- 6 第2項の支払期日が、土曜日にあたる場合は、その翌々日を支払期日とし、また、支払期日が休日にあたる場合は、その翌日を支払期日とする。
- 7 甲及び乙は、賃料の額が本契約に規定する甲及び乙の負担を踏まえて決定されたことを相互に確認する。

（賃料の改定）

第6条 甲は、次の各号のいずれかに該当する場合は、賃料を改定することができる。

- (1) 甲が本件施設につき特別の費用を負担することになったとき（前条第7項の負担を超えて負担をすることになった場合を含むが、これに限られない。）。
 - (2) 物価又は施設の価格の上昇若しくは低下その他の経済情勢の変動により、又は近隣地域等における賃料水準に比較して賃料が不相当と認められるに至ったとき。
- 2 甲は、前項の規定により賃料を改定する場合は、乙に対し、書面により改定した賃料を通知する。

（保証金）

第7条 乙は、本契約から生ずる甲に対する債務を担保するため、甲に対し、保証金として
¥ , -（賃料の12か月分に相当する額）を預託するものとし、これを本契約締結日までに、甲の発行する納入通知書により甲の指定する金融機関に納付しなければならない。

- 2 甲は、前項の保証金の額が、賃料の改定によってその12か月分を下回ることとなったときは、保証金の額を改定することができる。この場合、乙は、甲に対し、改定後の保証金と既納保証金との差額を預託するものとし、甲の指定する支払期日までに、甲の発行する納入通知書により甲の指定する金融機関に納付しなければならない。
- 3 乙は、保証金を預託していることをもって、自己の債務不履行責任に対する抗弁とすることができない。
- 4 甲は、契約期間の満了、解除その他の事由により本契約が終了し、乙が第19条に規定する原状回復を完了した場合は、保証金の全額を無利息で乙に返還する。ただし、甲は、本件施設の返還時に、賃料、原状回復に要する費用その他乙について未払の債務が存在する場合は、当該債務の額を保証金から控除する。
- 5 乙は、前項の規定による保証金の返還が完了するまでの間、保証金を、賃料その他の債務と相殺することはできない。

6 乙は、保証金返還請求権を第三者に譲渡し、又は担保に供してはならない。ただし、第14条の規定により甲の承諾を得て賃借権が譲渡された場合には、甲乙間で別段の定めをしない限り、保証金返還請求権は当該第三者に譲渡されるものとする。

(遅延利息)

第8条 乙は、賃料その他本契約に基づく金銭債務（第7条第1項及び同条第2項による保証金の納付義務を除く。）の履行を遅滞した場合は、甲に対し、これらに対する支払期日の翌日から支払日までの日数に応じ、遅延した金額に対して年14.6%の割合による遅延利息を、甲の指定する支払期日までに、甲の発行する納入通知書により甲の指定する金融機関に納付しなければならない。

2 前項の遅延利息の計算に当たっては、賃料、保証金等の額に1,000円未満の端数がある場合又はその全額が2,000円未満である場合は、その端数金額又はその全額を切り捨てるものとし、また、遅延利息の額に100円未満の端数がある場合又はその全額が1,000円未満である場合は、その端数金額又はその全額を切り捨てるものとする。

(善管注意義務)

第9条 乙は、本件施設を善良な管理者の注意をもって使用及び維持管理をしなければならない。

2 乙は、その責に帰すべき事由によって、本件施設を毀損したときは、乙の負担において原状に回復し、又はその賠償の責めに任じなければならない。

(紛争等の処理)

第10条 本件施設の使用及び維持管理に伴い発生する乙と第三者との紛争その他の諸問題については、乙の責任と負担において解決する。

(費用負担等の特約)

第11条 本件施設について、1件あたり100万円以下の修繕については、乙の判断において行うものとする。

2 乙は、1件あたり100万円を超える修繕については、事前に甲と協議を行うものとする。ただし、トンネル構造体そのものの劣化に伴う大規模修繕及び周辺斜面の崩壊対策等に要する費用は、甲の負担とする。

3 本契約の締結に要する費用は、乙の負担とする。

(公害の防止等)

第12条 乙は、操業にあたって、排水、ばい煙、粉塵、ガス、悪臭、騒音、振動等による公害が発生しないよう、適正かつ十分な防止の措置を講じなければならない。

2 公害が発生したときは、乙の負担と責任において解決を図らなければならない。

3 乙は、事業者責任の原則に基づき、ゴミの減量化、再利用化、及び適正処理に努めなければならない。

(契約不適合責任)

第13条 甲は、本契約に関して一切の契約不適合責任を負わないものとし、乙は、本件施設の種類、品質又は数量に関して本契約の内容に適合しないものであった場合でも、甲に対し、本件施設の補修、不足分の引渡しによる履行の追完、賃料の減額若しくは損害の賠償の請求を行うことができず、また本契約を解除することができないものとする。

(本件賃借権の譲渡等の禁止)

第14条 乙は、本件賃借権の全部又は一部を第三者に譲渡し、若しくは転貸することのほか、事実上これらと同様の効果を生ずる行為をしてはならない。ただし、やむを得ない特別の理由により甲の書面による承諾を得た場合は、この限りではない。

2 乙は、第1項の規定に基づき事前に甲の書面による承諾を得て本件施設の全部又は一部を第三者に転貸する場合、当該第三者と締結する賃貸借契約の契約期間は、第3条に定める期間を超えてはならない。乙は当該第三者との間で、本件賃借権は本契約の終了時に消滅し、それと同時に当該第三者との賃貸借契約も終了することを書面で約定するものとする。なお、本契約の各規定の適用上、当該第三者の行為は乙の行為とみなす。

(違約金)

第15条 乙は、第2条、第9条、第12条、第13条、第14条、前条若しくは第25条の規定のいずれかに違反したとき又は第24条の規定に該当するときは、乙に対し、違反時の月額賃料の24か月分に相当する金額を違約金として請求することができ、乙は、これを甲の指定する支払期日までに、甲の発行する納入通知書により甲の指定する金融機関に納付しなければならない。

2 前項の違約金は違約罰であって、第23条に規定する損害賠償額の予定又はその一部とはしないものとする。

3 第1項の規定は、第16条に規定する甲の契約解除権の行使を妨げないものとする。

(契約の解除)

第16条 甲は、乙が次の各号のいずれかに該当する場合において、乙に対し相当の期間を定めてその是正を催告したにもかかわらず当該期間内に是正されないときは、本契約を解除することができる。

- (1) 第2条の規定に違反したとき。
- (2) 乙が賃料の支払を怠ったとき。
- (3) 保証金を支払期日までに納付しないとき。
- (4) 第14条の規定に違反したとき。
- (5) 前各号のほか本契約に違反したとき。ただし、次項の場合を除く。

2 甲は、乙が次の各号のいずれかに該当する場合は、乙に対する催告その他の手続を要せず、直ちに本契約を解除することができる。

- (1) 甲において、本件施設を公用又は公共の用に供する必要が生じたとき。
- (2) 第24条の規定に該当するとき。
- (3) 仮差押、仮処分若しくは強制執行等の申立てを受け、又は公租公課の滞納処分を受けたとき。
- (4) 支払停止又は支払不能に陥ったとき。
- (5) 破産手続開始、民事再生手続開始、会社更生手続開始若しくは特別清算開始等の申立てを受

け、又は自らその申立てをしたとき。

(6) 合併によらないで解散したとき又は事実上その営業を停止したとき。

(7) 前各号のほか、信用状態に重大な変化が生じたとき、又は本契約に関して重大な違反をしたとき。

3 甲は、前項第1号の事由に基づき本契約を解除する場合は、乙に対し、通常生じる損失を補償するものとし、その他の事由に基づき本契約を解除する場合は、乙に対して一切補償をしないものとする。

(乙による中途解約)

第17条 乙は、契約期間中においても、解約を希望する日の1年前までに、甲に対して書面により、解約希望日を明記して解約の意思を通知することにより、本契約を中途解約することができる。

2 乙が、前項の通知をした場合、本契約は、当該通知に記載された解約希望日に終了する。

3 本条により契約が終了する場合、乙は、第19条の規定に従って、本件施設の返還及び原状回復をしなければならない。ただし、甲が原状に回復することを要しないと認めたときはこの限りでない。

(契約の終了)

第18条 天災地変その他の不可抗力により本件施設の全部又は一部が滅失し又は棄損し、乙の使用目的が達せられなくなった場合は、本契約は当然に終了する。なお、甲は、滅失又は棄損した部分の修繕義務を負わず、乙の使用目的が達せられなくなるか否かは修繕がなされないことを前提に判断するものとする。

2 甲は、前項の契約の終了により乙に損害が生じたとしても、その損害について補償責任を負わない。

(施設の返還及び原状回復義務)

第19条 乙は、本契約が終了する日までに（第16条の規定に基づき本契約が解除された場合又は前条第1項の規定により本契約が終了した場合は、甲の指定する期日までに、第17条の規定により本契約が解約された場合は解約希望日までに）本件施設を甲に返還しなければならない。

2 乙は、前項の場合、自己の費用をもって、本件施設に設置した物を収去し、本件施設の引渡し時の状態にまで原状回復して返還しなければならない。ただし、甲がその必要がないと認めた場合は、この限りでない。

3 乙は、契約期間の満了に伴い第1項の返還をする場合には、契約期間の満了日の1年前までに、甲に対し、本件施設の返還に必要な事項を甲に通知しなければならない。

4 甲及び乙は、第2項の規定により乙が行う原状回復の内容及び方法について、協議するものとする。

5 甲は、乙が第2項の規定による原状回復を行わない場合は、自ら原状回復のための措置を講ずることができ、乙は、甲の請求に従い、当該措置に要した費用を支払わなければならない。

6 乙は、第1項の期日までに本件施設を返還しない場合は、本契約終了日の翌日から返還完了に至る日までの賃料の倍額に相当する使用損害金を、甲の指定する期日までに、甲の発行する納入通知書により甲の指定する金融機関に納付しなければならない。

7 乙は、前項の場合において、本件施設の返還の遅延により甲に損害が生じたときは、甲に対し、前項の使用損害金とは別途に、その損害を賠償しなければならない。

（有益費等の放棄の特約）

第20条 乙は、甲の承諾の有無及び理由の如何にかかわらず、甲に対し、本件施設に投下した有益費及び必要費の償還を請求することができない。

（実地調査等）

第21条 甲は、必要があると認めたときは、乙の使用状況について質問し、本件施設に立ち入って調査し、また、乙に対し、参考となるべき資料の提出及び報告を求めることができる。この場合、乙は調査・報告等を拒み、又は妨げてはならない。

（届出義務）

第22条 乙は、次の各号のいずれかに該当する事由が発生した場合は、甲に対し、遅滞なくその旨を届け出なければならない。

(1) 本件施設の現状に変更があるとき又は変更の恐れがあるとき。

(2) 乙の法人名、商号、代表者、氏名、住所、連絡先等、本契約締結時に甲に届け出た事項に変更があるとき。

(3) 前各号のほか、本契約の維持に障害となる事実が生じたとき。

2 甲は、乙に対し通知をする必要が生じた場合は、前項の届出がない限り、本契約書記載の住所、法人名、商号、代表者、氏名に宛てて通知を行うものとする。

3 前項の場合において、乙が第1項の届出を怠ったため、前項の通知が延着したとき又は到着しなかったときは、当該通知は、通常到達すべき時に到達したものとみなす。

（損害賠償）

第23条 乙は、本契約に規定する義務を履行しなかったことにより甲に損害を与えた場合は、甲に対し、その損害を賠償しなければならない。

2 乙が、本件施設の使用及び維持管理に起因する事故により第三者に損害を与えた場合は、乙の責任と負担において当該第三者に賠償しなければならない。

（暴力団等に対する除外措置）

第24条 本契約締結にあたり乙が提出した申込書の記載に反し、神戸市契約事務等からの暴力団等の排除に関する要綱（平成22年5月26日市長決定）第4条第1項第2号又は第6号に掲げる者が同要綱第5条各号に掲げる事項のいずれかに該当することが判明した場合には、甲は乙に対し、第15条の規定に基づく違約金の請求、第16条の規定に基づく契約の解除を行うことができる。

（維持管理協定の締結）

第25条 甲と乙は、本件施設及び出入口の土地の環境を維持、増進するため、本契約締結と同時に、甲が別途定める維持管理協定を締結し、乙はこれを遵守しなければならない。

(準拠法)

第26条 本契約は、日本法を準拠法とし、日本法によって解釈されるものとする。

(管轄裁判所)

第27条 本契約から生ずる一切の法律関係に基づく訴えについては、神戸地方裁判所又は神戸簡易裁判所をもって第1審の専属的合意管轄裁判所とする。

(疑義の解釈等)

第28条 甲及び乙は、本契約に規定のない事項又は本契約の規定の解釈について疑義がある事項については、誠意をもって協議し、円満に解決するものとする。

本契約の締結を証するため、本書2通を作成し、甲乙それぞれ記名押印のうえ、各自その1通を保有する。

令和 年 月 日

神戸市中央区加納町6丁目5番1号
甲 神戸市
代表者 神戸市長 久元 喜造

乙