

土地賃貸借契約書

貸主 (以下「甲」という。)と借主 (以下「乙」という。)との間において、次のとおり土地賃貸借契約を締結する。

第1条 甲はその所有に係る下記の土地(以下「本件土地」という。)を後記建物所有のため乙に賃貸し、乙はこれを賃借する。

土地の表示

所在 大牟田市片平町97番

地目 宅地

地積 317.35㎡

第2条 乙は本件土地上に下記建物を建築し所有することができる。

建物の表示

所在 大牟田市片平町 96番地(家屋番号 96番)

構造 木造瓦葺平屋建 床面積 87.93㎡

第3条 本契約の期間は平成 年 月 日から平成 年 月 日までとする。

2. 本契約を更新するときは、乙は甲に対し更新料として金 円を支払うものとする。
※上記第3条の内、63字抹消

第4条 賃料は、年額 95,000 円とし、毎月1日から末日までを、実日数にかかわらず、1ヶ月とする。ただし、契約締結日の属する月分の家賃は契約締結日を起算する日割額とし、契約終了日の属する月分の家賃は契約終了日までの日割額とする。

2. 前項ただし書の日割額は、その月の実日数に応じて計算する。

3. 乙が賃料支払いを怠ったときは、延滞額に対し日歩 4 銭(1万円につき1日4円)の割合による遅延損害金と延滞賃料を同時に支払うものとする。

4. 賃料が経済情勢の変動、公租公課増減若しくは、近隣の賃料との比較等により不相当となったときは、甲又は乙は賃料の増額又は減額を請求を請求することができる。

第5条 乙は借地権設定の権利金として金 円を本契約締結と同時に甲に支払い、甲はこれを受領した。

2. 甲は事由の如何を問わず前項の権利金を返還しないものとする。

※上記第5条の内、73字抹消

第6条 乙は、本契約に基づく甲に対する債務を担保するために敷金として金 円を本契約締結と同時に甲に支払い、甲はこれを受領した。但し、敷金には利息は付さない。

2. 乙は、敷金返還請求権について譲渡、質権の設定など一切の処分をしてはならず、また契約期間中敷金を賃料その他甲に対する債務に充当するよう請求できない。

3. 甲は本契約が終了して乙が本件土地の明渡し及びその他本契約に基づく義務を完了した後敷金を乙に対し返還するものとする。

※上記第6条の内、206字抹消

第7条 本件土地の維持・改良費については、その都度、乙甲協議の上定めるものとする。

2. 乙の負担した維持・改良費について、乙は甲に対し一切請求することはできない。

第8条 甲は本件土地の維持など必要がある場合これに立ち入り所要適宜の措置をとり又は乙にこれを要求することができる。立ち入りについては原則として事前に乙の了解を得るものとするが、緊急の場合はこの限りではない。

第9条 乙はあらかじめ甲の書面による承諾を得なければ次の各号に掲げる行為をしてはならない。

1. 乙が本件土地の賃借権の全部若しくは一部を譲渡し、又は本件土地を転貸するとき。

2. 乙が本件土地上に所有する前記建物を改築又は増築、再建するとき。

3. 乙が池を掘り、土盛りをする等本件土地の現状を変更するとき。

第10条 乙が次の各号に該当するときは、甲は乙に対し何らの通知、催告をしないで直ちに本契約を解除することができる。

1. 乙が3ヶ月以上賃料の支払いを怠ったとき、またはそれに伴い相当の期間を定め履行を催告したにも拘らず、その期間内に乙が履行しないとき。
2. 乙が前条の規定に違反したとき、その他本契約の各条項に違反したとき。

第11条 天災地変、公用徴収等により本件土地が使用できなくなったときは、本契約は当然に終了する。

第12条 本契約が終了したときは、乙は直ちに次の条項に従い甲に対し本件土地を明渡さなければならぬ。

1. 乙は本件土地を現状に復するものとし、乙がこれを行わないときは甲においてこれを行い、その費用は乙の負担とする。また、造作物買取請求権はこれを放棄するものとする。
2. 乙は既に発生した債務を支払うは勿論、契約終了日の翌日から明渡完了までの期間につき賃料の日割額の倍に相当する金額を明渡遅延の損害金として支払うものとする。
3. 乙は、本件土地の明渡しに際し、甲に対し移転料その他名目のいかなる金銭、その他の請求をしない。

第13条 本契約に定めのない事項については、関係法規並びに慣習に従うものとし、甲乙は信義誠意をもって協議解決するものとする。

(管轄裁判所)

第14条 甲、乙及び連帯保証人は、本契約から生ずる権利義務について紛争を生じたときは、甲の所在地を管轄する裁判所を第1審の裁判所とすることに合意する。
この契約を証するために、本書2通を作成し、甲及び乙が各1通を保有する。

【特約事項】

本契約書は、賃料改定に伴いそれを証する為、また、現時点に於いての甲、乙の権利関係を再認識、明確にする為に証するものであることを甲乙双方共に承諾したものである。尚、賃料改定は平成21年度よりとし、当年度分当年末迄払いとする。

※既に借地法上権利を有されておりますので、契約期間については省略させて頂いております。

平成 年 月 日

賃貸人(甲)

住所

氏名

印

賃借人(乙)

住所

氏名

印紙

媒介業者