

地上権設定契約書

土地所有者〇〇〇〇（以下「甲」という。）と地上権者〇〇〇〇（以下「乙」という。）とは、以下のとおり、甲所有の別紙物件目録記載の土地（以下「本件土地」という。）について、地上権設定契約（以下「本契約」という。）を締結した。

第1条（契約の目的）

甲と乙は、乙の〇〇〇〇の目的のために本件土地に地上権を設定するものとする。

第2条（地上権の存続期間）

- 本契約による地上権の存続期間は、本契約の締結日から 〇年〇月〇日までとする。
- 期間の満了に際して、甲及び乙は、事前の協議により本契約を更新することができるものとする。

第3条（地代等）

- 本契約の地代は、月額〇〇円とし、乙は毎月末日限り翌月を甲が指定する口座へ振り込む方法により支払うものとする。ただし、振込手数料は、乙の負担とする。
- 前項にかかわらず、本契約の締結日が月の途中の場合、当該月の地代については、当月日数に応じた日割計算によるものとする。

第4条（登記）

- 乙は、本契約締結後、速やかに地上権の設定登記を行えるものとし、甲はこれに必要な書類等を乙に提出するものとする。ただし、地上権設定の登記費用は乙の負担とする。
- 甲は、本件土地に乙の地上権の行使を妨げる権利があるときは、本契約日から1週間以内に、甲の費用で当該権利を消滅させるものとする（当該権利が登記されているときは、当該登記を抹消するものとする。）。
- 本契約が存続期間満了、契約解除その他の事由により終了したときは、甲及び乙は、速やかに地上権の抹消登記を行うものとする。ただし、地上権抹消の登記費用は乙の負担とする。

第5条（通知義務）

甲及び乙は、次の各号のいずれかに該当する場合、速やかにその旨を相手方へ通知しなければならない。

- ①住所、商号、連絡先若しくは代表者の変更を行ったとき。
- ②仮差押え、差押え、仮処分、その他の強制執行若しくは競売の申し立て、又は公租公課の滞納処分を受けたとき。
- ③破産手続開始、民事再生手続開始、会社更生手続開始、特別清算手続開始等の申し立てがあったとき。

第6条（善管注意義務）

- 1 乙は、本件土地を善良な管理者の注意をもって使用し、土壌汚染等の原状回復が困難となるような使用をしてはならない。
- 2 乙は、本件土地の使用に当たり、騒音、振動、悪臭、有毒ガス、汚染の排出等、近隣住民らに迷惑を及ぼすような行為をしてはならない。

第7条（契約解除権）

- 1 甲は、乙が地代の支払い期限を3ヶ月以上延滞したとき、又は、乙に破産手続開始、民事再生手続開始、会社更生手続開始若しくは特別清算手続開始等の申し立てがあったとき、通知・催告を要することなく、本契約を解除することができる。
- 2 甲又は乙が本契約に違反し、その違反の程度が著しく、甲乙間の信頼関係を破壊するほど重大な場合、甲及び乙は、相互に通知・催告を要することなく、本契約を解除することができる。

第8条（地上権の消滅）

- 1 天災地変、公用土地収用、その他不可効力等、甲及び乙いずれの責にも帰すことのできない事由により、本件土地が第1条の使用目的に供することができず、修復に多大な費用又は期間を要するときは、本地上権は消滅し、本契約は解約されたものとする。
- 2 前項の場合において、甲は、前払いを受けた地代があるときは、日割り計算によって精算し、これを速やかに乙に返還するものとする。

第9条（原状回復）

- 1 本契約が存続期間満了、契約解除その他の事由により終了したときは、乙は直ちに本件土地を現状に復して甲に明け渡して返還するものとする。ただし、甲が民法269条1項ただし書所定の地上物の買取請求を行った場合を

除くものとする。

- 2 乙が、前項の明け渡しを履行しないときは、甲は、乙の負担において本件土地を現状に復すことができ、乙の設置施設および残置物等がある場合は、乙の費用で甲の任意に処分できるものとする。
- 3 乙が本契約終了後、直ちに本件土地の明け渡しを行わない場合、明け渡し完了に至るまでの期間、乙は地代の倍額に相当する損害金を甲に支払うものとする。
- 4 甲及び乙は、本契約が終了した場合、乙の設置した施設、設備又は構造物等の撤去等に代えて、譲渡等の協議を行なうことができる。

第10条（権利の譲渡）

- 1 甲は、本件土地を第三者に譲渡しようとするときは、事前に乙に通知し、本件土地の優先交渉権を乙に与えるものとする。
- 2 前項の場合において、甲は、乙との交渉が成立せず、本件土地を第三者に譲渡する場合、乙の地上権の行使を妨げないよう、譲渡する第三者及び乙と協議するものとする。
- 3 乙は、甲に対して書面による通知をもって、本契約に基づく地上権を第三者に譲渡できるものとする。その場合、乙は当該第三者に本契約に定める事項を継承させるものとする。

第11条（費用負担）

- 1 本件土地についての公租公課は甲の負担とする。
- 2 本契約書に貼付する印紙については、乙の負担とする。

第12条（損害賠償義務）

甲及び乙は、相互に、いずれかの責めに帰すべき事由により相手方に損害を与えたときは、直ちにこれを賠償するものとする。

第13条（管轄裁判所の合意）

甲及び乙は、本契約に基づく権利義務に関する紛争については、〇〇地方裁判所又は〇〇簡易裁判所を専属管轄裁判所とすることに合意する。

第14条（規定外事項）

本契約に定めのない事項及び本契約の各条項の解釈に疑義を生じた事項については、甲及び乙が誠意をもって協議し、解決を図るものとする。

以 上

以上の合意成立の証として、本契約書を2通作成し、甲・乙が各1通を保有するものとする。

○年○月○日

甲

乙

別紙

物件目録

(土地の表示)

所	在	〇〇県〇〇市〇〇町
地	番	〇番〇
地	目	〇〇〇〇
地	積	〇〇〇. 〇〇平方メートル