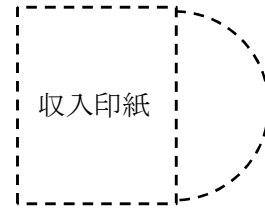


市有地売買仮契約書（案）



売渡人 下妻市（以下「甲」という。）と買受人<落札者>（以下「乙」という。）とは、次の条項により市有地売買仮契約を締結する。

この契約は仮契約であり、甲が下妻市議会の議決に付すべき契約及び財産の取得または処分に関する条例（昭和 39 年下妻市条例第 5 号）第 3 条の規定により市議会の議決に付し、可決を得たときに、本書は書きかえることなく本契約とする。ただし、市議会の可決が得られないとき、この仮契約は無効となり、甲は一切の責任を負わない。

（信義誠実の義務）

第1条 甲乙両者は、信義を重んじ誠実にこの契約を履行しなければならない。

（目的）

第2条 甲は、その所有する次の土地（以下「売買物件」という。）を現状有姿のまま乙に売り渡し、乙は、これを買受ける。

売買物件の表示

所 在	登記地目	登記地積	備 考
下妻市 宗道字前原 119 番 2	学校用地	368.00 m ²	
下妻市 宗道字前原 188 番 1	学校用地	22,273.00 m ²	
下妻市 原字新堀南 508 番 1	学校用地	752.00 m ²	

2 買受人は第 24 条の規定に基づき、本件土地に存する建物（建物に付随する設備、備品、工作物、建物基礎杭等、その他の地下埋設物並びに残置物の一切（以下「建物等」という。）を解体撤去しなければならない。

（売買代金）

第3条 売買代金は、金【落札金額】円とする。

（売買代金の納付）

第4条 乙は、下妻市議会で売却の可決を得て本契約としての効力を生じた日から甲の指定する期日までに、売買代金（契約保証金を売買代金に充当したときはその差額）を甲の発行する納入通知書により、甲に納付しなければならない。

（契約保証金）

第5条 乙は、この契約締結と同時に、契約保証金として金【売買代金の 100 分の 10 以上】円を甲の発行する保証金納付書により、甲に納付しなければならない。

2 甲は、乙が前条に定める義務を履行したときは、前項に定める契約保証金を乙に還付す

る。ただし、乙の請求によりこれを売買代金の一部に充当することができる。

- 3 甲は、乙が前条に定める義務を履行しないときは、第1項に定める契約保証金は甲に帰属させることができる。乙の責に帰すべき事由により契約が無効または履行不能となった場合においても、また同様とする。
- 4 第1項に定める契約保証金には利子は付さない。

(売買物件の引き渡し)

第6条 甲は、前条の規定に基づき売買代金を乙が納入した日をもって、売買物件を乙に引き渡すものとする。

(所有権移転)

第7条 売買物件の所有権は、前条の規定による引き渡しがあったときに乙に移転するものとする。

(所有権移転に関する登記)

- 第8条 売買物件の所有権移転登記は、前条の規定による引渡日を基準日として、甲がすみやかに所有権の移転登記を行うものとする。ただし、乙が自ら行う事を妨げない。
- 2 前項に定める所有権移転登記に係る必要な経費は、すべて乙の負担とする。

(管理責任)

第9条 本件土地及び建物等の管理責任及び第三者へ損害等を与えた場合の損害賠償、その他一切の責任は、この売買契約にかかる所有権移転の日から乙がその責務を負うものとする。

(危険負担等)

第10条 下妻市議会での可決による本契約締結日から本件土地の引渡しの日までにおいて、甲の責めに帰さない事由により、本件土地に滅失、き損等の損害が生じたときは、その損害は、乙の負担とする。

(公租公課等の負担)

第11条 売買物件に関する租税、公課、受益者負担金、その他の賦課金については当該物件の所有権移転登記の完了後は、すべて乙の負担とする。

(契約の費用)

第12条 この契約に要する費用は、すべて乙の負担とする。

(土地利用制限)

第13条 土地の主要用途は、「戸建住宅用の分譲地及び集合住宅等」を基本とする。(兼用住宅用も可)

(用途制限)

第14条 乙は、売買物件を、その引渡しの日から 10 年間、次の各号に規定する用途に使用してはならない。

- (1) 廃棄物の処理及び清掃に関する法律(昭和 45 年法律第 137 号)第 8 条に規定する一般廃棄物処理施設、し尿処理施設及び一般廃棄物の最終処分場で政令で定めるもの、第 15 条に規定する産業廃棄物処理施設の用途
- (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、同条第 11 項に規定する接客業務受託営業その他これに類する業の用途
- (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、その他の反社会的団体及びそれらの構成員がその活動のために利用するなど、公序良俗に反する用途
- (4) 政治的または宗教的用途
- (5) その他、近隣の住民の生活環境に著しい悪影響を与える用途

2 乙は、売買物件を、その引渡しの日から 10 年間、前項に定める用途に使用されることを知りながら、売買物件の所有権を第三者へ移転し、もしくは売買物件を第三者に貸してはならない。

(土地の寄附)

第15条 乙は、購入した土地の一部(276.48 m²)を市道用地として分筆後、すみやかに市に寄附するものとする。

(地位の継承)

第16条 乙は、売買物件を第三者に譲渡する場合、当該譲受人に対して本契約の地位を承継させるものとする。

(特約条項)

第17条 乙は、売買物件が売買契約書添付の物件調書等(別紙)記載の内容であることを了承したうえ、売買物件を買い受けるものとする。

(契約不適合責任)

第18条 乙は、引き渡された売買物件が種類又は品質に関して契約の内容に適合しないも

の（以下「契約不適合」という。）であるときは、引渡しの日から2年以内に甲に通知したものに限り、次のとおり、修補請求、損害賠償請求又は契約の解除をすることができる。この場合、甲又は乙は、相手方に対し、協議の申し入れをすることができる。

- (1) 修補をする場合において、甲は、乙に不相当な負担を課すものでないときは、乙が請求した方法と異なる方法による修補をすることができる。
- (2) 修補に要する費用が売買代金の額を超過する場合には、甲は修補責任を負わない。
- (3) 本条の契約不適合が、本契約及び取引上の社会通念に照らして甲の責めに帰すことができない事由によるものであるときを除き、乙は、甲に対し、損害賠償を請求することができる。
- (4) 前号の損害賠償額は、売買代金の額を限度とする。
- (5) 本条の契約不適合により、乙が本契約を締結した目的が達せられないときは、本契約を解除することができる。
- (6) 本条の契約不適合が乙の責めに帰すべき事由によるものであるときは、乙は、修補請求、損害賠償請求又は契約の解除のいずれもすることはできない。

2 前項の契約不適合について、乙は、甲に対して、代金減額を請求することはできない。

3 乙が本契約締結時に第1項の契約不適合を知っていたときは、甲は本条の責任を負わない。

4 第17条（特約条項）の内容については、第1項の契約不適合に該当しない。

（契約の解除）

第19条 甲は、次の各号のいずれかに該当するときは、契約を解除することができるものとする。

- (1) 乙がこの契約に定める義務を履行しないとき
- (2) 乙、乙の役員等（乙の代表者もしくは役員またはこれらの者から市との取引上の一切の権限を委任された代理人をいう。）または乙の経営に実質的に関与している者が次のいずれかに該当するとき
 - (ア) 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。以下「法」という。）第2条第2号に規定する暴力団員であると認められるとき
 - (イ) 法第2条第6号に規定する暴力団員（以下「暴力団員」という。）であると認められるとき
 - (ウ) 自己、自社もしくは第三者の不正の利益を図る目的または第三者に損害を与える目的をもって、暴力団または暴力団員を利用していると認められるとき
 - (エ) 暴力団または暴力団員に対して資金等を供給し、または関与していると認められるとき
 - (オ) 暴力団または暴力団員と社会的に非難されるべき関係を有していると認められるとき

(カ) 暴力団、暴力団員または前記(ウ)から(オ)までのいずれかに該当する者であることを知りながら、これを不当に利用するなどしていると認められるとき

(買戻しの特約)

第20条 甲は、乙が本契約締結の日から買戻期間満了の日までにおいて、甲の承認を得ないで第13条、第14条に定める義務に違反して指定用途以外の用途に供した場合には、売買物件の買戻しをすることができる。

2 前項に定める買戻しの期間は、本契約締結の日から10年間とする。ただし、都市計画法第29条の規定による開発行為の許可申請に基づく工事が完了し、都市計画法第36条第2項に規定する検査済証の交付を受けた場合、乙の請求により抹消できるものとする。

(物件調査等)

第21条 売買物件に係るアスベスト調査(市が既に調査を行ったものを除く)、地質調査、地盤調査等の調査については、乙が自らの責任と負担において実施し、これによって必要となる地盤改良等の一切の費用は乙の負担とする。

(違約金)

第22条 乙は、第13条、第14条に定める用途制限等の義務に違反したときは、第3条に定める売買代金の30%を違約金として、甲に支払わなければならない。

(買戻権の行使)

第23条 甲は、第20条第1項に定める買戻権を行使するときは、乙が支払った売買代金を返還する。ただし、当該売買代金には利息を付さない。

2 甲は、買戻権を行使するときは、乙の負担した契約の費用は返還しない。

3 甲は、買戻権を行使するときは、乙が支払った違約金及び乙が売買物件に支出した必要費、有益費その他一切の費用は償還しない。

(建物等の解体及び撤去)

第24条 乙は、建物等を解体及び撤去しなければならない。

2 建物等の解体及び撤去に係る一切の費用は乙の負担とする。

3 乙は建物等の解体及び撤去に伴う廃棄物の処理が完了したときには、速やかに甲に解体撤去の完了を書面により提出しなければならない。

4 建物等の解体及び撤去並びに廃棄物の処理等においては、関係法令を遵守するとともに、解体及び撤去に伴い、第三者から苦情や異議申し立てがあったときは、乙の負担において解決するものとする。また、第三者に危害又は損害を与えた場合は、乙がその責を負う。

5 乙は、建物等の解体撤去に伴い、官公署等との協議、届出、許可等が必要なときは、乙の責任において行うものとする。

(損害賠償)

第25条 甲および乙は、この契約に定める義務を履行しないために相手方に損害を与えたときは、その損害に相当する金額を損害賠償として支払わなければならない。

(疑義等)

第26条 この契約に疑義が生じたときまたはこの契約に定めのない事項については、甲乙協議して定めるものとする。

(所轄裁判所)

第27条 この契約に関する訴訟は、甲所在地を管轄区域とする裁判所とする。

この契約締結の証として本書式通を作成し、甲乙記名押印の上、各壺通を保有する。

令和 年 月 日

甲 住所 茨城県下妻市本城町三丁目 13 番地

氏名 下妻市
下妻市長 菊池 博

乙 住所

氏名

