

市有財産売契約書（案）

売出人 玉野市（以下「甲」という。）と買受人 ●●●●（以下「乙」という。）とは、玉野市有財産を売買することについて、次の条項により土地及び建物等の売買仮契約を締結する。

この契約は、甲が議会の議決を得たときに本契約とみなし、あらためて契約の締結をしないものとする。また、甲は、議会の議決があったときは、その旨を書面により乙に通知するものとする。

（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。

（売買物件）

第2条 甲が乙に売り払う物件（以下「売買物件」という。）は、次のとおりとし、甲は現状有姿のまま乙に売り渡し、乙は買い受けるものとする。

2 乙は、売買物件の所在及び面積を確認し、後日異議を申し述べないものとする。

所在地番	地目	地積	備考
玉野市田井五丁目760番10	宅地	10,612.62 m ²	建物、定着物及び附属物（以下「建物等」という。）を含む。

（売買代金）

第3条 売買代金は、金●●●●円とする。

（契約保証金）

第4条 乙は、この契約の締結と同時に、契約保証金として金●●●●円（売買代金の1割）を甲に納付しなければならない。

2 第1項の契約保証金には、利息を付さない。

3 第1項の契約保証金は、第6条の遅延利息及び第20条に規定する損害賠償の額の予定又はその一部とみなさない。

4 甲は、乙が次条の義務を履行したときは、第1項の契約保証金を売買代金に充当する。

5 甲は、乙が次条の義務を履行しないため、第20条の規定によりこの契約を解除したときは、第1項の契約保証金は甲に帰属する。

（売買代金の納付）

第5条 乙は、売買代金のうち前条第1項の契約保証金を除いた金●●●●円（以下「差額代金」という。）を甲の発行する納入通知書により令和 年 月 日（本契約締結日＝議決日から3か月以内）までに甲に納付しなければならない。

（遅延利息）

第6条 乙は、前条に規定する期限までに差額代金を納付しなかったときは、当該期限の翌日から差額代金を完納する日までの日数に応じ、当該未払額につき年8.65パーセントの割合で計算した額を遅延利息として甲に納付しなければならない。

（所有権の移転）

第7条 売買物件の所有権は、乙が売買代金を完納した時に乙に移転する。

（売買物件の引渡し）

第8条 甲は、売買物件の所有権の移転と同時に、何らの手続を要しないで売買物

件を現状有姿のまま乙に引き渡したものとする。

(所有権の移転登記)

第9条 乙は、この契約の締結の際に、第21条に規定する売買物件の買戻しの登記に必要な承諾書を甲に提出し、甲は、売買物件の引渡し後、速やかに所有権の移転登記及び同条に規定する売買物件の買戻しの登記を囑託する。

2 前項の登記に要する費用は、乙の負担とする。

(危険負担)

第10条 この契約の締結の時から売買物件の引渡しの時までにおいて、売買物件が甲乙双方の責めに帰することのできない事由により滅失し、又は毀損した場合には、その損害は、乙の負担とする。

(契約不適合責任)

第11条 乙は、引き渡しを受けた売買物件が種類、品質又は数量に関して契約の内容に適合しないものであることを発見しても、甲に対して売買物件の修補の請求、売買代金減額の請求、損害賠償の請求又は契約の解除その他一切の請求をすることができない。ただし、売買物件の引渡しの中から起算して2年以内であつて、乙が消費者契約法（平成12年法律第61号）第2条第1項に規定する消費者であるときは、この限りでない。

(土地利用条件)

第12条 乙は、本件土地を利用するに当たり、次の各号に定める事項を遵守しなければならない。

(1) 公募型プロポーザル方式において乙が甲に対して示した提案事業の範囲の土地（以下「提案事業の範囲の土地」という。）について、市長の承認なく提案事業を廃止し、若しくは休止し、又は提案事業の範囲の土地を目的外に使用し、又は第三者に譲渡し、若しくは貸し付けてはならない。ただし、提案事業の範囲の土地を取得した日から10年を経過した場合、または、乙のやむを得ない事由により甲からあらかじめ書面によって提案事業の廃止の承認を得た場合は、この限りでない。

(2) 乙は、所有権移転のあった日から1年以内に提案事業に着手しなければならない。また、提案事業に着手する際は、甲に対して書面により事業着手の開始を届け出なければならない。

(3) 乙は、この売買契約にかかる所有権移転の日から10年を経過するまでは、提案事業の範囲の土地の用途を変更してはならない。なお、提案事業に加えて新たな事業を実施する場合は、関連する法令を遵守のうえ、事前に甲へ書面により申し出て協議しなければならない。

(4) 乙は、提案事業の実施に著しい支障が生じた場合は、甲に書面により申し出て協議しなければならない。

(管理責任)

第13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賠償責任、その他の一切の責任は、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。

(使用・収益権の制限)

第14条 乙は、建物等の管理に必要な範囲を超えて、第三者に使用させてはならない。また、建物等に関し、質権、使用貸借に権利又は賃借権その他の使用及び収益を目的とする権利を設定してはならない。

(土地の権利譲渡の制限)

第15条 乙は、本件土地にかかる提案事業の範囲の土地について、この売買契約書

に係る所有権移転の日から 10 年を経過した場合、または、この売買契約書に係る所有権移転の日から 10 年を経過しない期間において、乙のやむを得ない事由により提案事業の実施が困難となり、甲からあらかじめ書面により提案事業の廃止の承認を得た場合を除いて、提案事業の範囲の土地を第三者に譲渡してはならない。

(用途制限)

第 16 条 乙は、売買物件を暴力団若しくは法律の規定に基づき公の秩序を害するおそれのある団体等であることが指定されている者の事務所又はその他これに類するものの用に供してはならない。

2 乙は、この契約の締結の日から起算して 10 年間は、売買物件を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及び同条第 5 項に規定する性風俗関連特殊営業その他これらに類する営業の用に供してはならない。

(所有権の移転等の禁止)

第 17 条 乙は、売買物件及びこの契約の締結後に売買物件に設置した建物等の物件を、次の各号のいずれかに該当する者に譲渡し、又は貸し付けてはならない。

(1) 前条第 1 項の用に供するおそれのある者

(2) 暴力団員等若しくは法律の規定に基づき公の秩序を害するおそれのある団体等の構成員又はその他これに類する者

2 乙は、この契約の締結の日から起算して 10 年間は、売買物件及びこの契約の締結後に売買物件に設置した建物等の物件を、前条第 2 項の用に供するおそれのある第三者へ譲渡し、又は貸し付けてはならない。

3 乙は、売買物件を第三者へ譲渡し、又は貸し付けるときには、前 2 項に規定する義務について、その譲受人又は賃借人に承継させなければならない。

(実地調査等)

第 18 条 甲は、第 16 条又は前条に規定する義務の履行状況を確認するため、乙に所要の報告を求め、又は随時に実地調査をすることができる。

2 乙は、甲から要求があるときは、売買物件について利用状況の事実を証する書類その他の資料を添えて売買物件の利用状況等を甲に報告しなければならない。

3 乙は、正当な理由なく、前 2 項に規定する実地調査等を拒み、妨げ、若しくは忌避し、又は報告若しくは資料の提出を怠ってはならない。

(違約金)

第 19 条 甲は、乙が第 12 条から第 17 条のいずれかの規定に違反したとき若しくは次条の規定により契約を解除したときは、売買代金の 100 分の 30 に相当する額の違約金を乙から徴収することができる。

2 甲は、乙が前条第 2 項又は第 3 項の規定に違反したときは、売買代金の 100 分の 10 に相当する額の違約金を乙から徴収することができる。

3 前 2 項の違約金は違約罰であり、次条の規定による甲の契約の解除の権利の行使又は第 21 条第 1 項の規定による買戻しの権利の行使を妨げない。

4 第 1 項及び第 2 項の違約金は、第 24 条に規定する損害賠償の額の予定又はその一部とみなさない。

(契約の解除)

第 20 条 甲は、次の各号のいずれかに該当する場合は、催告をしないで、直ちにこの契約を解除することができるものとする。

(1) 乙が、この契約の規定に違反したとき。

(2) 乙が、この契約による義務を履行しないとき。

- (3) 役員等（乙が個人である場合にはその者を、乙が法人である場合にはその法人の役員又はその支店若しくは営業所（常時業務の契約を締結する事務所をいう。）を代表する者をいう。以下同じ。）が、集団的に、又は常習的に暴力的不法行為を行うおそれのある組織（以下「暴力団」という。）の関係者（以下「暴力団関係者」という。）であると認められるとき。
 - (4) 役員等が、暴力団、暴力団関係者、暴力団関係者が経営若しくは運営に実質的に関与していると認められる法人若しくは組合等又は暴力団若しくは暴力団関係者と非難されるべき関係を有していると認められる法人若しくは組合等を利用するなどしていると認められるとき。
 - (5) 役員等が、暴力団、暴力団関係者又は暴力団関係者が経営若しくは運営に実質的に関与していると認められる法人若しくは組合等に対して、資金等を供給し、又は便宜を供与するなど積極的に暴力団の維持運営に協力し、又は関与していると認められるとき。
 - (6) 前3号のほか、役員等が、暴力団又は暴力団関係者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。
 - (7) 乙の経営に暴力団関係者の実質的な関与があると認められるとき。
- 2 乙は、甲に対して前項の定めによる契約の解除により損害を受けた場合においても、その補償を請求することができないものとする。

（買戻しの特約）

- 第21条 甲は、乙がこの契約に定める義務を履行しないときは、売買物件を買い戻すことができる。
- 2 前項の買戻期間は、この契約の締結の日から起算して10年間とする。
 - 3 乙は、第1項に規定する甲の売買物件の買戻しの権利及び前項の買戻期間を買戻しの特約事項として登記することに同意する。
 - 4 甲は、第2項に規定する期間の満了後、乙からの申出により、買戻しの特約の抹消登記手続きを囑託する。なお、登記手続きに要する費用は、乙の負担とする。

（返還金等）

- 第22条 甲は、第20条の規定によりこの契約を解除したとき又は前条第1項の規定により売買物件の買戻しを行ったときは、乙が支払った売買代金を返還する。ただし、当該返還金には利息を付さない。
- 2 甲は、第20条の規定によりこの契約を解除したとき又は前条第1項の規定により売買物件の買戻しを行ったときは、乙が負担した第9条第2項の登記費用及び第27条の契約費用は返還しない。
 - 3 甲は、第20条の規定によりこの契約を解除したとき又は前条第1項の規定により売買物件の買戻しを行ったときは、乙が支払った第15条第1項及び第2項の違約金並びに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。

（原状回復義務）

- 第23条 乙は、甲が第20条の規定によりこの契約を解除したとき又は第21条第1項の規定により売買物件の買戻しを行ったときは、甲の指定する期日までに売買物件を原状に回復して甲に返還しなければならない。ただし、甲が売買物件を原状に回復させることが適当でないとき認められたときは、現状のまま返還することができる。
- 2 乙は、前項ただし書に規定する場合において、乙の責めに帰すべき事由により甲に損害を与えたときは、その損害に相当する金額を甲に支払わなければならない。

3 乙は、第1項の規定により売買物件を甲に返還するときは、甲の指定する期日までに、甲の定める売買物件の所有権の移転登記に係る承諾書を甲に提出しなければならない。

(損害賠償)

第24条 甲は、乙がこの契約に定める義務を履行しないため損害を受けたときは、その損害の賠償を請求することができる。ただし、乙の責めに帰すべき事由がないときは、この限りでない。

(返還金の相殺)

第25条 甲は、第22条第1項の規定により売買代金を返還する場合において、乙が第19条第1項及び第2項の違約金、前条に規定する損害賠償その他の甲に金銭を納付すべき債務があるときは、返還する売買代金の全部又は一部と相殺することができる。

(土壌汚染調査等)

第26条 乙は、本件土地及び建物等について耐震診断調査、土地履歴調査、土壌汚染調査等が必要と認められた場合、乙の費用負担において調査及び対応を実施しなければならない。

(契約費用)

第27条 この契約の締結に要する費用は、乙の負担とする。

(管轄裁判所)

第28条 この契約から生ずる一切の法律関係に関する訴えについては、岡山地方裁判所を第一審の管轄裁判所とする。

(疑義の決定)

第29条 この契約に定めのない事項又はこの契約に関し疑義を生じた事項については、甲乙協議の上決定する。

この契約の締結を証するため、本書を2通作成し、甲乙記名押印の上、各自その1通を保有する。

令和 年 月 日

甲 売出人 玉野市宇野1丁目27番1号
玉野市
玉野市長 柴田義朗

乙 買受人

【土地】

地番	玉野市田井五丁目 760 番 10
地目	宅地（現況：宅地）
面積	10,612.62 m ²

【建物】

建物 1

所在	玉野市田井五丁目 760 番地 10
種類（用途）	体育館
構造	S 造平屋建
建築年数	48 年（昭和 51 年 10 月 4 日建築確認、昭和 52 年 4 月供用開始）
床面積	747.33 m ²

建物 2

所在	玉野市田井五丁目 760 番地 10
種類（用途）	音楽室、会議室等
構造	R C 造 2 階建
建築年数	50 年（昭和 49 年 11 月 1 日建築確認、昭和 50 年 4 月 1 日完了検査、昭和 50 年 4 月供用開始）
床面積	1 階 551.1 m ² 2 階 219.4 m ² 合計 770.5 m ²

建物 3

所在	玉野市田井五丁目 760 番地 10
種類（用途）	福祉関連施設
構造	R C 造 3 階建
建築年数	48 年（昭和 51 年 7 月 1 日建築確認、昭和 52 年 3 月 27 日完了検査、昭和 52 年 4 月供用開始）
床面積	1 階 656.062 m ² 2 階 707.609 m ² 3 階 690.879 m ²