

市有財産売買仮契約書（案）

売出人 観音寺市（以下「甲」という。）と買受人 ○○○○（以下「乙」という。）とは、次の条項により市有財産の売買仮契約を締結する。

なお、この仮契約は、地方自治法（昭和22年法律第67号）第96条第1項第8号及び観音寺市議会の議決に付すべき契約及び財産の取得又は処分に関する条例（平成17年10月11日条例第55号）第3条の規定による観音寺市議会（以下「議会」という。）の議決を得たときに、この契約の内容をもって本契約とする。ただし、議会の可決が得られないときは、この契約は無効となり、甲は、この契約に係る一切の責任を負わないものとする。

（信義誠実等の義務）

- 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。
- 2 甲乙両者は、日本国の法令を遵守し、この契約を履行しなければならない。

（売買物件及び売買代金）

第2条 甲は、次に掲げる物件（以下「売買物件」という。）を金○○○, ○○○, ○○○円をもって乙に売り渡し、乙はこれを買受ける。

所在	地番	地目	地積	
香川県観音寺市琴浪町二丁目	甲2295番43	雑種地	12,428	11㎡

（契約保証金）

- 第3条 乙は、仮契約締結と同時に契約保証金として契約金額の100分の10以上の金額を、甲の発行する納入通知書により、甲の指定する場所において納付しなければならない。
- 2 前項の規定により納入された契約保証金は、売買代金の一部に充当できるものとする。
- 3 契約保証金は、第21条に定める損害賠償額の予定又はその一部と解釈しないものとする。
- 4 契約保証金には、利息を付さないものとする。

（代金の支払）

第4条 乙は、売買代金を本契約締結日から起算して30日以内に、原則、甲の発行する納入通知書により、甲の指定する場所において納付しなければならない。

（所有権の移転及び登記の嘱託）

- 第5条 乙は、売買代金を完納した後、甲に対して当該売買物件の所有権移転登記を請求するものとし、甲は、その請求を受理した後、遅滞なく当該売買物件の所有権移転登記の嘱託手続きをとるものとする。
- 2 この所有権移転登記に要する登録免許税その他の経費は、乙の負担とする。

（売買物件の引渡し）

第6条 甲は、売買物件の所有権が移転し、仮囲いを撤去した後、速やかに当該売買物件をその所在する場所において現状のまま乙に引渡すものとする。

(危険負担)

第7条 乙は、この契約締結の時から売買物件の所有権移転の完了時までにおいて、当該物件がその責に帰することのできない事由により滅失又はき損した場合は、甲に対して売買代金の減免を請求することができるものとする。ただし、乙は当該物件の所有権移転の時から引渡しの時までにおいて当該物件が甲の責に帰することのできない事由により滅失又はき損した場合は、売買代金の減免を請求することができないものとする。

(契約不適合責任)

第8条 乙は、この契約の締結後、契約の内容に適合しない（以下「契約不適合」という。）ことを発見しても、売買代金の減額、損害賠償の請求、追完の請求又は本契約の解除をすることができない。ただし、甲が知っていたにもかかわらず告げなかった事実についてはこの限りでない。

2 乙は契約の内容に不適合があることを知ってから1年以内に甲に不適合の内容を通知しなければならない。

(保証金の還付)

第9条 甲は、乙が第4条及び第5条第2項に定める義務を履行したときは、乙の請求により遅滞なく第3条第1項に定める契約保証金を乙に還付するものとする。

(保証金の帰属)

第10条 甲は、乙が第4条及び第5条第2項に定める義務を履行しないときは、第3条第1項に定める契約保証金を違約金として甲に帰属させるものとする。

(用途制限等)

第11条 乙は、売買物件を次の各号に掲げる用途に供してはならない。

(1) 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用途

(2) 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の事務所その他これに類する用途

(3) 無差別大量殺人行為を行った団体の規制に関する法律（平成11年法律第147号）第5条に規定する観察処分を受けた団体の事務所の用途

2 乙は、前項各号の用途に供されることを知りながら、売買物件を第三者に譲渡し、又は貸し付けてはならない。

(用途指定等)

第12条 乙は、売買物件の用途について、次の各号を遵守しなければならない。

(1) 契約締結日から起算して3年以内に〇〇〇〇事業の用途（以下「指定用途」という。）として使用するための工事に着手しなければならない。ただし、やむを得ない事由により甲の書面による承認を得たときはこの限りではない。

(2) 契約締結日から起算して5年以内に指定用途として使用しなければならない。ただし、やむを得ない事由により甲の書面による承認を得たときはこの限りではない。

(3) 契約締結日から起算して10年間（以下「指定期間」という。）は、指定用途を変更してはならない。なお、指定期間内に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協議しなければならない。

(4) 指定用途の実施に著しい支障が生じた場合は、甲へ書面により協議しなければならない。

(賃貸等の禁止)

第13条 乙は、指定期間内は、売買物件を第三者に賃貸し、又は売買物件に地上権、賃借権その他使用収益を目的とする権利を設定してはならない。ただし、やむを得ない事由により甲の書面による承認を得たときはこの限りではない。

2 乙は、指定期間内に甲の承認に基づいて第三者に賃貸し、又は売買物件に地上権、賃借権その他使用収益を目的とする権利を設定する場合は、第11条第1項に定める義務を第三者に対し書面により承継し、遵守させなければならない。

(所有権移転の禁止)

第14条 乙は、指定期間内に売買物件を第三者に所有権移転をしてはならない。ただし、やむを得ない事由により甲の書面による承認を得たときはこの限りではない。

2 乙は、指定期間内に甲の承認に基づいて第三者に所有権移転をする場合は、第11条第1項に定める義務を当該第三者に対し書面により承継し、遵守させなければならない。

(実地調査)

第15条 甲は、第11条から第14条に定める義務について、必要と認めるときは実地調査を行い、又は所要の報告若しくは資料の提出を求めることができるものとし、それに対し乙は協力しなければならない。

(違約金)

第16条 乙は、第11条から第14条に定める義務に違反した場合は、違約金として、売買代金の100分の30に相当する金額（その額に1,000円未満の端数が生じたときは、その端数を切り上げた額）を、第15条の義務に違反した場合は、売買代金の100分の10に相当する金額（その額に1,000円未満の端数が生じたときは、その端数を切り上げた額）を甲に支払わなければならない。

(暴力団員等からの不当介入に対する通報及び報告の義務)

第17条 乙は、契約の履行に当たって、暴力団員等（香川県暴力団排除推進条例（平成23年香川県条例第4号）第2条第3号に規定する暴力団員等をいう。第18条において同じ。）による不当若しくは違法な要求又は契約の適正な履行を妨げる妨害を受けたときは、その旨を甲に報告するとともに、所轄の警察署に届け出なければならない。

(暴力団排除措置による解除)

第18条 甲は、乙が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。この場合において、解除により乙に損害があっても、甲はその損害の賠償の責を負わないものとする。

(1) 暴力団であると認められるとき。

(2) 役員等（次に掲げる者をいう。以下この条において同じ。）が暴力団員等であると認められるとき。

ア 法人にあつては、代表役員等及び一般役員であつて経営に事実上参加している者

イ 法人以外の団体にあつては、代表者、理事その他アに掲げる者と同等の責任を有する者

ウ 個人にあつては、その者及びその使用人（支配人、本店長、支店長その他いかなる名称を有する者であるかを問わず、事業所の業務を統括する者（事業所の業務を統括する者の権限を代行し得る地位にある者を含む。））

(3) 役員等が、業務に関し、暴力団員等であることを知りながら当該者を使用し、又は雇用していると認められるとき。

- (4) 暴力団又は暴力団員等がその経営又は運営に実質的に関与していると認められるとき。
- (5) 役員等が、自己、その属する法人等（法人その他の団体をいう。）若しくは第三者の利益を図り、又は第三者に損害を加えることを目的として、暴力団又は暴力団員等を利用していると認められるとき。
- (6) 役員等が、いかなる名義をもってするかを問わず、暴力団又は暴力団員等に対して、金銭、物品その他財産上の利益を与え、又は便宜を供与する等直接的又は積極的に暴力団の維持又は運営に協力し、又は関与していると認められるとき。
- (7) 役員等が、業務に関し、暴力団又は暴力団員等が経営又は運営に実質的に関与していると認められる業者であることを知りながら、これを利用していると認められるとき。
- (8) 役員等が、市との契約に関し、暴力団又は暴力団員等が経営又は運営に実質的に関与していると認められる業者であることを知りながら、これを利用していると認められるとき。
- (9) 前各号に掲げるもののほか、役員等が暴力団又は暴力団員等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。
- (10) 前条に規定する暴力団員等からの不当介入に対する通報及び報告義務を履行しなかったと認められるとき。

（契約の解除）

第19条 甲は、乙がこの契約に定める義務を履行しないときは、この契約を解除することができる。

（返還金等）

第20条 甲は、前条に定める解除権を行使したときは、乙が支払った売買代金を返還する。
2 甲は、前条に定める解除権を行使したときは、乙の負担した契約の費用は返還しない。
3 甲は、前条に定める解除権を行使したときは、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。

（損害賠償）

第21条 乙は、この契約に定める義務を履行せず甲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甲に支払わなければならない。

（違約金等の徴収）

第22条 乙がこの契約に基づく違約金、賠償金、損害金又は違約罰としての違約金を甲の指定する期間内に支払わないときは、甲は、乙から遅延日数につき、契約締結の日における政府契約の支払遅延防止等に関する法律（昭和24年法律第256号）第8条第1項の規定に基づき財務大臣が決定する率で計算した額（当該額に1円未満の端数があるときは、当該端数を切り捨てた額）の遅延利息を徴収する。ただし、計算した遅延利息の額が、100円に満たないときは、この限りでない。

（年当たりの割合の基礎となる日数）

第23条 前条の規定による遅延利息の額を計算する場合における年当たりの割合は、閏年の日を含む期間についても、365日当たりの割合とする。

（契約の費用）

第24条 この契約に要する費用は乙の負担とする。

(疑義の決定)

第25条 この契約に関し疑義のあるときは、甲乙協議のうえ定めるものとする。

(裁判管轄)

第26条 この契約に関する紛争については、甲の事務所の所在地を管轄する裁判所を第一審の専属的合意管轄裁判所とする。

上記契約の締結を証するため、この契約書2通を作成し、両者記名押印のうえ各自その1通を保有するものとする。

令和 年 月 日

売出人 甲 香川県観音寺市坂本町一丁目1番1号
観音寺市
観音寺市長 佐伯 明浩

買受人 乙