

(案)

市有財産売買仮契約書

売出人 江別市（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に関する仮契約を締結する。

（本契約としての成立）

第1条 甲は、本仮契約締結後、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の規定による江別市議会の議決を得るものとし、議決を得たときは、この契約書は本契約の契約書となるものとする。

（売買物件）

第2条 甲は、その所有する次の物件（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。

2 売買土地の面積は、公簿面積によるものとし、実測の結果、実測面積と差異が生じても、甲及び乙は互いに売買代金の増減の請求その他何らの異議を申し立てないものとする。

（地目及び地積は登記記録による。）

土地	所在	地 目	地積（㎡）
	江別市野幌若葉町2番1、3番1、3番2	宅地	●●, ●●●

（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 契約保証金は、金●●●●●●●●●●円とする。

2 前項の契約保証金には、利子を付さないものとする。

3 第1項の契約保証金は、第23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。

（売買代金の納入期限）

第5条 乙は、売買代金から乙が既に納入した契約保証金を除く金額を、甲が発行する納入通知書により、江別市議会の議決の日から30日以内に甲の指定する金融機関において納入しなければならない。

（契約保証金の充当）

第6条 契約保証金は、前条に定める金額を完納したときに、甲において売買代金の一部に充当するものとする。

（契約保証金の処分）

第7条 乙が、第5条の指定日までに売買代金を完納しないときは、契約保証金は、甲に帰属するものとする。

（所有権の移転）

第8条 売買物件の所有権は、乙が売買代金を完納したときに甲から乙に移転するものとする。

2 売買物件は、前項の規定によりその所有権が移転したときに、乙に対し現状のまま引渡しがあったものとする。

（所有権移転登記の嘱託及びその費用）

第9条 乙は、前条の規定により売買物件の所有権が移転した後、速やかに、甲に対し所有権移転の登記を請求するものとする。

2 甲は、乙の請求により、遅滞なく所有権の移転登記を嘱託するものとする。

3 前項の所有権移転登記に必要な登録免許税その他の費用は、乙の負担とする。

(物件調査等)

第10条 甲は、売買物件について、埋設物調査、地盤調査及び土壌調査等を行わない。乙は、売買物件の地表及び地下に、建物工作物等の基礎部分、ゴミ、ガラその他埋設物があった場合において、撤去及び処分等が必要なときは、乙の負担となることを了承した上で買い受けるものとする。なお、地盤及び土壌汚染に関して工事等が必要な場合も乙の負担により行うものとする。

2 前項は、第16条の契約不適合に該当しないものとする。

(事業実施)

第11条 乙は、当該土地の引渡し以後に実施する造成工事、建築工事等において、事前に工程計画及び造成計画等を示した計画書（以下「事業実施計画」という。）を作成し、甲に提出するものとする。

2 乙は、甲が承認した事業実施計画のとおり事業を実施しなければならない。

3 前項の事業実施計画を変更する場合は、甲の承認を受けなければならない。

(物件の維持、解体撤去等)

第12条 乙は、売買物件に存置する建築物、これに附帯する設備及び動産、敷地内の工作物、立木等の維持管理、解体撤去等について、自らの責任と負担において行うものとする。

(既存施設の撤去)

第13条 乙は、第11条第2項及び第3項に規定する甲が承認した事業実施計画に記載した日までに既存施設の解体撤去を完了させるものとする。

2 乙は、前項の期限を変更する必要があるときは、あらかじめ甲の承諾を受けなければならない。

(越境物の調整等)

第14条 売買物件について越境物が存在する場合は、乙が、隣接土地所有者と協議を行い、自らの責任において解決するものとし、甲は紛争について関与しない。

(危険負担)

第15条 この契約締結後、売買物件引渡しの時までに、甲の責めに帰すことのできない事由により、売買物件が滅失し、又は毀損した場合は、その損失は乙の負担とする。

(契約不適合責任)

第16条 乙は、この契約締結後、売買物件に種類、品質、数量に関して本契約の内容に適合しない状態（契約不適合）があることを発見しても履行の追完、売買代金の減額、損害賠償の請求又は契約の解除をすることができないものとする。

(契約の解除)

第17条 甲は、乙が本契約に規定する義務を履行しないとき又は次の各号の一に該当するときは、催告その他何らの手続を用いずに、本契約を解除することができる。

(1) 甲の承諾を得ずに当該土地の所有権を第三者に移転し、又は賃借権その他当該土地を使用する権利を設定したとき。

(2) 第11条に規定する事業実施計画と異なる内容で事業が実施され、又はそのおそれがあると甲が判断したとき。

(3) 乙が次のいずれかに該当するとき。

ア 役員等（乙が個人である場合にはその者その他経営に実質的に関与している者を、乙が法人である場合にはその役員、その支店又は常時契約を締結する事務所の代表者その他経営に実質的に関与している者をいう。以下この号において同じ。）が、暴力団（江別市暴力団排除条例第2条第1号に規定する暴力団をいう。以下同じ。）等であると認められるとき。

イ 暴力団関係事業者に該当すると認められるとき。

ウ 役員等が自己、自社若しくは第三者の不正の利益を図る目的又は第三者に損害を加える目的をもって、暴力団又は暴力団員を利用するなどしたと認められるとき。

エ 役員等が、暴力団又は暴力団員に対して資金等を供給し、又は便宜を供与するなど直接的あるいは積極的に暴力団の維持、運営に協力し、若しくは関与していると認められるとき。

オ 役員等が暴力団又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 再委託契約、下請契約、資材又は原材料の購入契約その他の甲との契約に関連する契約（以下「関連契約」という。）の相手方がアからオまでのいずれかに該当することを知りながら、当該者との契約を締結したと認められるとき。

キ アからオまでのいずれかに該当する者を関連契約の相手方としていた場合（カに該当する場合を除く。）に、甲が当該契約の解除を求めたにもかかわらず、これに従わなかったとき。

2 乙は、この契約の履行に当たり、暴力団員若しくは暴力団関係事業者から不当介入を受けたとき、又は関連契約の相手方が当該関連契約の履行に当たり暴力団員若しくは暴力団関係事業者から不当介入を受けたことを知ったときは、甲に報告するとともに、警察に通報する等の必要な協力を行わなければならない。

（違約金）

第18条 乙は、前条により契約を解除された場合は、契約金額の100分の30に相当する額の違約金を甲に支払わなければならない。

2 前項の違約金は、第23条第1項に規定する損害賠償の予定又はその一部と解釈しない。

（買戻特約）

第19条 甲は、第17条の本文又は各号に規定する事由が生じたときは、甲に乙が支払った代金を乙に返還して当該土地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、本契約の締結日から10年間とする。

3 第1項の規定に基づき、甲が当該土地を買い戻したことにより、乙又は第三者に損害が生じても甲はその責任を負わないものとする。

（買戻特約登記）

第20条 甲及び乙は、本契約に基づく所有権移転登記と同時に、前条に規定する買戻特約登記を設定するものとする。

2 乙は、前項の規定に基づく買戻特約の設定登記に同意するものとし、当該登記に必要な書類を甲に対し交付しなければならない。

3 前条第2項の期間満了による買戻特約の抹消登記については、乙又は乙の権利を継承した者から甲に請求し、その請求に基づき買戻特約登記を抹消するものとする。

4 前項の規定にかかわらず、乙の書面による申出により、乙又は乙の賃借人が事業実施計画に沿った用途に供していることを甲が確認した時点で、買戻特約の期間は終了するものとし、甲は第2項の登記を抹消するものとする。

（返還金等）

第21条 甲は、第17条の規定により本契約を解除した場合又は第19条の規定により当該土地を買い戻した場合は、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 前項の場合において、乙は、乙が負担した契約費用その他一切の費用の負担を甲に対し請求

することができない。

（原状回復の義務）

第22条 乙は、甲が第17条の規定により本契約を解除したときは、乙の費用負担において、当該土地を原状に回復し、甲の指定する期日までに返還しなければならない。ただし、甲が原状に回復する必要がないと認めたときは、現状のまま返還することができる。

2 甲は、前項の規定により乙が当該土地を原状に回復して返還しないときは、甲が乙に代わって現状に回復することができるものとし、乙はその費用を負担しなければならない。

3 乙は第1項の規定により当該土地を甲に返還する場合は、当該土地の所有権移転登記の承諾書を甲に提出しなければならない。

4 前項の場合において、乙が本物件に投じた改良費、修繕費その他の費用があっても、これを甲に請求できない。

（損害賠償）

第23条 乙は、本契約に規定する義務を履行しないため甲に損害を与えたときは、その損害を賠償しなければならない。

2 甲は、第17条の規定により本契約を解除した場合において、乙又は第三者が損害を受けることがあっても、これを賠償しない。

（第三者への義務の承継）

第24条 乙は、甲の承認を得て、当該土地の譲渡等を行う場合にあっては、乙の責任において、譲受者に対し書面により乙の義務を承継させなければならない。

（契約の費用）

第25条 本契約に要する一切の費用は、すべて乙の負担とする。

（近隣住民等への配慮）

第26条 乙は、当該土地の引渡し以後においては、造成工事、建設工事等に係る近隣住民その他第三者との紛争が生じないよう留意するものとし、紛争が生じた場合は乙の責任において解決するものとする。

（地域住民等との良好な関係の構築）

第27条 乙は、第11条に規定する事業実施に当たっては、自らの責任において売買物件周辺の地域の住民等に対し、計画、工事の内容などについての説明を必要に応じて適切に行うものとする。

（甲に通知を要する事項）

第28条 乙は、次の各号に該当する場合は甲に対し直ちにその旨を書面により通知するものとする。

- （1）法人の名称、所在、連絡先が変更になったとき
- （2）事業実施計画に定める土地の造成に着手し、又は完了したとき
- （3）事業実施計画に定める施設等の建設に着手し、又は完了したとき
- （4）事業実施計画に定める施設等の利活用又は分譲を開始したとき
- （5）解散、合併又は営業の全部若しくは重要な一部を譲渡若しくは休廃止したとき
- （6）強制執行、仮差押、仮処分又は競売の申立てを受けたとき
- （7）破産手続、特別清算、会社更生手続又は民事再生手続の開始の申立てがあったとき

（有益費等の請求権の放棄）

第29条 乙は、第17条の規定によりこの契約を解除された場合において、売買物件に投じた

(信義則)

(疑義等の決定)

(管轄裁判所)

第32条 この契約から生ずる一切の法律関係に基づく訴えについては、甲の事務所の所在地を管轄する地方裁判所をもって管轄裁判所とする。

令和 6 年●月●日

甲 江別市高砂町6番地
江 別 市
江別市長 後 藤 好 人 印

[illegible]