

**旧武蔵台中学校・旧高根中学校跡地活用事業
土地建物売買仮契約書（案）**

日高市

目次

(定義)	1
(本契約としての成立)	1
(売買物件)	1
(売買代金)	1
(契約保証金)	1
(代金の納付)	2
(所有権の移転及び登記)	2
(売買物件の引渡し)	2
(従物の帰属等)	2
(危険負担)	3
(契約不適合責任)	3
(公序良俗に反する使用の禁止)	3
(契約の履行)	3
(実地調査)	4
(違約金)	4
(催告による解除)	4
(催告によらない解除)	4
(原状回復義務及び返還金等)	5
(買戻特約)	5
(損害賠償)	6
(返還金の相殺)	6
(土壌汚染及び地下埋設物)	6
(契約の費用)	6
(信義則)	6
(管轄裁判所)	7
(協議)	7
別紙 物件表示	8

土地建物売買仮契約書（案）

日高市（以下「甲」という。）と代表事業者〔代表事業者名〕、構成員〔構成員名〕及び構成員〔構成員名〕（以下「乙」という。）は、以下の条項により土地建物売買仮契約（以下「仮契約」という。）を締結する。

（定義）

第1条 この契約において、次の各号に掲げる用語の意義は、当該各号に定めるところによる。

- （1）「公募資料」とは、令和●年●月●日に甲が公表した旧武蔵台中学校・旧高根中学校跡地活用事業事業者募集実施要領、募集要項、様式集及び令和●年●月●日に甲が公表した旧武蔵台中学校・旧高根中学校跡地活用事業事業者募集実施要領に基づく質問に対する回答をいう。
- （2）「事業者提案」とは、公募資料の規定に従い、乙が甲に対して提出した提案の一切をいう。
- （3）「売買物件」とは、別紙の物件表示に示す土地・建物において、公募資料及び事業者提案により乙が提案事業を運営し、維持管理を行う対象施設をいう。

（本契約としての成立）

第2条 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6号（第8号）の規定による議会の議決に付し、可決を得たときに本契約として成立するものとする。ただし、可決を得られないときは、この仮契約を無効とし、甲は一切の責任を負わない。

（売買物件）

第3条 甲は、売買物件を現状有姿のまま乙に売払い、乙はこれを買受けるものとする。

（売買代金）

第4条 売買代金は、金000000円（うち消費税及び地方消費税0000円）とする。

（契約保証金）

第5条 乙は、仮契約締結後、甲の発行する納入通知書により指定する期日までに、契約保証金として金000000円を甲に納付しなければならない。

- 2 前項の契約保証金は、解約手付と解釈しない。
- 3 第1項の契約保証金は、次条第2項に定める遅延利息と解釈しない。また、契約保証金には、利息を付さないものとする。
- 4 甲は、乙が次条第1項に定める義務を履行したときは、契約保証金を売買代金に充当するものとする。
- 5 甲は、乙が次条に定める義務を履行しないときは、契約保証金を甲に帰属させるものとする。乙の責めに帰すべき事由により契約が無効又は履行不能となった場合においても同様とする。

(代金の納付)

- 第6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00000円を、甲の発行する納入通知書により指定する期日までに、甲に支払わなければならない。
- 2 乙は、前項に規定する納付期限までに売買代金を支払わないときは、納付期限到来の日の翌日から納付する日までの日数に応じ、納付すべき売買代金の額につき年2.5%の割合で計算した金額を遅延利息として甲に支払わなければならない。

(所有権の移転及び登記)

- 第7条 売買物件の所有権は、乙が売買代金（前条第2項の遅延利息を含む。）の支払を完了した時に乙に移転するものとする。
- 2 乙は、前項の規定により所有権が移転したときは、甲に対して所有権移転登記を請求するものとし、甲は、その請求により速やかに所有権移転登記及び第19条に定める買戻し特約の登記を嘱託するものとする。その登記費用は、乙の負担とする。

(売買物件の引渡し)

- 第8条 甲は、売買物件の所有権が移転した後、速やかに売買物件を乙に引渡し、乙は、直ちに売買物件の受領証を甲に提出するものとする。
- 2 乙は、売買物件の引受けについては、甲の指示に従わなければならない。
 - 3 甲は、本契約の成立後、引渡しに至るまで、売買物件を善良なる管理者の注意をもって管理しなければならない。
 - 4 売買物件の管理責任は、引渡しをもって甲から乙に移転するものとし、以後、乙の負担と責任において管理するものとする。

(従物の帰属等)

- 第9条 この契約は、現状有姿による売買契約であり、売買物件に従属する樹木、塀・埋設物等の工作物等は、この契約に特段の定めがある場合を除き、乙の所有に帰属するものとする。この場合において、従物の撤去、売買物件内の動産類及びごみ等の撤

去は、乙の負担とする。

(危険負担)

第10条 乙は、本契約成立の時から売買物件の引渡しの時までの間において、乙の責めに帰する理由により売買物件が滅失し、又は毀損した場合には、甲に対して売買代金の減免の請求及び契約の解除をすることができないものとする。

(契約不適合責任)

第11条 甲は、売買物件につき、契約不適合責任を負わないものとし、乙は、本契約の成立後、引き渡された売買物件が種類、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、売買物件の修補、代替物の引渡し若しくは不足分の引渡しによる履行の追完請求、売買代金の減免若しくは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。

(公序良俗に反する使用の禁止)

第12条 乙及びその譲受者等の所有者並びにそれらの所有者から使用を認められた者は、売買物件について、将来にわたり、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（以下「暴力団」という。）その他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等公序良俗に反する用に使用し、又は使用させてはならない。

(契約の履行)

- 第13条 乙は、事業者提案に基づく提案事業の履行の義務を負い、本契約の成立の日から5年以内に提案事業の用途による使用を開始しなければならない。
- 2 乙は、本契約の成立の日から10年間（以下「用途指定期間」という。）は、提案事業に係る売買物件の利用を行わなければならない。
 - 3 乙は、用途指定期間を経過する日までの間、甲の承認を得ずに、売買物件の所有権を第三者に移転してはならない。ただし、事業者提案に明記していた場合はこの限りでない。
 - 4 乙は、用途指定期間を経過する日までの間、売買物件に係る地上権、質権、使用貸借権その他の権利（増改築する建物に係る抵当権は除く。）を設定しようとするときは、あらかじめ文書により甲の承認を受けなければならない。この場合において、甲は、乙の行為が適当でないと認めるときは、一定の条件を付して承認し、又は承認しないことができる。ただし、事業者提案に明記していた場合はこの限りでない。
 - 5 乙が、売買物件の全部又は一部を賃貸、使用貸借等他人の利用に供しようとするときも、前項と同様とする。

(実地調査)

- 第14条 甲は、用途指定期間を経過する日までの間、前2条に定める履行状況を確認するため、随時乙に報告を求め、又は実地調査を行うことができる。
- 2 乙は、正当な理由なくして前項に定める実地調査を拒み、妨げ、又は忌避してはならない。

(違約金)

- 第15条 乙は、用途指定期間を経過する日までの間、次の各号に定める事由が生じたときは、それぞれ次の各号に定める金額（1円未満の端数を生じるときは、これを切り捨てるものとする。）を違約金として甲に支払わなければならない。
- (1) 第12条又は第13条に定める義務に違反したときは、売買代金又は公募資料の参考価格のいずれか高い方の10%に相当する金額
- (2) 第14条に定める義務に違反したときは、売買代金又は公募資料の参考価格のいずれか高い方の5%に相当する金額
- 2 前項の規定は、違約罰であり、第20条に定める損害賠償額の予定又はその一部とは解釈しない。

(催告による解除)

- 第16条 甲は、第14条の規定にかかわらず、用途指定期間を経過する日までの間、乙がこの契約に定める義務（以下この条及び次条において「債務」という。）を履行しない場合は相当の期間を定めてその履行の催告をし、その期間内に履行がないときはこの契約を解除することができる。ただし、その期間を経過したときにおける債務の不履行がこの契約及び取引上の社会通念に照らして軽微であるときは、この限りではない。

(催告によらない解除)

- 第17条 甲は、用途指定期間を経過する日までの間、乙が次の各号のいずれかに該当するときは、前条の催告をすることなく、直ちにこの契約を解除することができる。
- (1) 債務の全部の履行が不能であるとき。
- (2) 契約の性質又は当事者の意思表示により、特定の日時又は一定の期間内に履行をしなければ契約をした目的を達することができない場合において、乙が履行をしないでその時期を経過したとき。
- (3) 前2号に掲げる場合のほか、乙がその債務の履行をせず、甲が前条の催告をしても契約をした目的を達するのに足りる履行がされる見込みがないことが明らかであるとき。

- (4) 取締役等（法人における役員（乙が支店若しくは事業所である場合にはその代表者を含む。）をいう。以下この条において同じ。）が、暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律第2条第6号に規定する暴力団員（以下この条において「暴力団員」という。）であると認められたとき。
- (5) 暴力団又は暴力団員が経営に実質的に関与していると認められるとき。
- (6) 取締役等が自己、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した等と認められるとき。
- (7) 取締役等が、暴力団若しく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等直接的若しく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。
- (8) 取締役等が、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。
- (9) 取締役等が、相手方が暴力団員であることを知りながら、これを不当に利用しているとき。

（原状回復義務及び返還金等）

- 第18条 乙は、甲が前2条の規定により解除権を行使したときは、甲の指定する期日までに、売買物件を引渡時点の状態に回復して甲に返還するものとする。ただし、売買物件を引渡時点の状態に回復させることが適当でないと甲が認めたときは、この限りではない。
- 2 乙は、前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売買物件の所有権移転登記の承諾書その他甲が指示する書類を作成した上で、甲に提出しなければならない。
- 3 甲は、前2条の規定により解除権を行使したときは、収納済みの売買代金及び第23条の契約の費用（次項に定める場合には1円とする。）を乙に返還する。ただし、当該返還金には利息を付さない。
- 4 乙が売買物件を引渡時点の状態に回復して返還できない場合は、前項に規定する返還金を1円とし、甲が売買物件を引渡時点の状態に回復した上で、回復に要した費用を乙に請求するものとする。
- 5 甲は、前2条の規定により解除権を行使したときは、乙が支出した一切の費用を負担しない。

（買戻特約）

- 第19条 甲は、本契約の成立の日から10年間、乙に対し、売買代金及び第23条の契約の費用（第6項に定める場合には1円とする。）を返還し、売買物件を買い戻すことができるものとする。

- 2 甲は、第7条に定める売買物件の所有権移転登記を受けるのと同時に前項の買戻し特約の登記を嘱託するものとする。その登記費用は、乙の負担とする。
- 3 甲が第1項の買戻権を行使し、同項に定める金額の返還を行ったときは、その返還と同時に売買物件の所有権及び占有は、乙から甲に移転するものし、乙は甲に対し、所有権移転登記手続をする。その移転登記費用は、甲の負担とする。
- 4 乙は、甲から返還を受けた買戻し代金を受領するのと引換えに、売買物件の所有権移転登記の承諾書その他甲が指示する書類を作成した上で、甲に提出しなければならない。
- 5 甲が第1項の規定により売買物件を買戻したときは、乙は売買物件を引渡時点の状態に回復して甲に返還するものとする。ただし、売買物件を引渡時点の状態に回復させることが適当でないと甲が認めたときは、この限りではない。
- 6 乙が売買物件を引渡時点の状態に回復して返還しない場合は、第1項に規定する返還金を1円とする。この場合において、甲は売買物件を引渡時点の状態に回復した上で、回復に要した費用を乙に請求するものとする。

(損害賠償)

第20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。

(返還金の相殺)

第21条 甲は、第18条第3項又は第19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、前条に定める乙が支払うべき損害賠償金があるときは、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。

(土壌汚染及び地下埋設物)

第22条 乙の調査の結果、土壌改良又は地下埋設物撤去等が必要となった場合においても、甲に対し費用を請求することはできないものとする。

(契約の費用)

第23条 所有権移転登記に要する費用その他この契約により生じる費用は、乙の負担とする。

(信義則)

第24条 甲乙両者は、信義を重んじ誠実にこの契約を履行するものとする。

(管轄裁判所)

第25条 この契約は、日本国の法令に従い解釈され、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、さいたま地方裁判所をもって第一審の専属的合意管轄裁判所とする。

(協議)

第26条 この契約に関して疑義があるとき、又はこの契約に定めのない事項については、必要に応じて甲乙協議のうえ定めるものとする。

以上

この契約締結の成立を証するため、本書2通を作成し、各自記名押印の上、各1通を所持するものとする。

令和●年●月●日

甲 埼玉県日高市南平沢1020番地
日高市長 谷ヶ崎 照 雄

乙1 (所在地)
(代表事業者名)
(代表者職・氏名)

乙2 (所在地)
(構成員事業者名)
(代表者職・氏名)

乙3 (所在地)
(構成員事業者名)
(代表者職・氏名)

別紙 物件表示

【土 地】

所在地番	地目	登記地積 (㎡)
		㎡
		㎡
		㎡
		㎡

【建 物】

建物名称	構造・階数	延床面積 (㎡)
		㎡
		㎡
		㎡
		㎡
		㎡
		㎡
		㎡
		㎡
		㎡