

《物件番号 1》

土地売買仮契約書（案）

函館市（以下「甲」という。）と買受人〇〇〇〇〇〇（以下「乙」という。）は、別紙条項に基づき、土地の売買について仮契約を締結する。

甲は、この契約について函館市議会の議決を得たときは、この仮契約を本契約とする日を乙に通知するものとし、当該本契約とする日をもって、本書を書き換えることなく本契約書とする。

この契約を証するため、本書 2 通を作成し、甲乙両者記名押印のうえ、各自その 1 通を保有する。

令和 年 月 日

甲 函館市

函館市長 大 泉 潤

乙 住所

氏名

別 紙

(信義誠実の義務)

第1条 甲乙両者は、信義を重んじ、誠実に本契約を履行しなければならない。

(売買物件)

第2条 甲は、次の土地（以下「売買物件」という。）を乙に売り払うものとする。

所在	地番	地目	地積 (㎡)		備考
函館市 田家町	3 8 番 2	宅地	7, 9 4 8	3 8	
	3 8 番 1 8	宅地	5 5	6 1	
	3 9 番 5	宅地	5 0	8 9	
	4 5 番 2 1	宅地	4 0	5 6	
計			8, 0 9 5	4 4	

(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、函館市議会の議決を得たときに成立するこの契約（以下「本契約」という。）の成立前に契約保証金として売買代金の10分の1以上に相当する金額を甲に納付しなければならない。

2 前項の契約保証金の納期限は、甲から乙に対し、別途通知する。

3 前項に規定する納期限までに契約保証金の納付がないときは、乙は、売買物件の落札者としての資格を失うものとする。この場合において、売買物件の入札の際に乙が納付した入札保証金は、甲に帰属する。

4 甲は、乙が次条に定める義務を履行したときは、第1項に定める契約保証金を還付する。この場合において、還付される契約保証金に利息を付さない。

5 前項の規定にかかわらず、乙は、契約保証金の全部または一部を売買代金に充当することができるものとする。

6 乙が次条に定める義務を履行しないときは、契約保証金は、甲に帰属する。

(売買代金の納入)

第5条 乙は、売買代金を甲の発行する納入通知書により、本契約成立の日から20日以内に、甲の指定する場所において納入しなければならない。

(延滞違約金)

第6条 乙は、売買代金を期限までに納入しなかったときは、期限の翌日から納入の日まで売買代金に対し年14.6パーセントの延滞違約金を納入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ときに乙に移転する。

(売買物件の引渡し)

第8条 甲は、前条の規定により売買物件の所有権が乙に移転したときに売買物件を引渡すものとする。

(所有権の移転登記)

第9条 売買代金の納入後、甲は乙に対し、所有権移転登記をする。この場合、登記に要する費用は乙の負担とする。

(危険負担)

第10条 乙は、本契約締結のときから売買物件の引渡しの日までにおいて、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またはき損した場合には、甲に対して売買代金の減免を請求することができない。

(担保責任等)

第11条 乙は、売買物件について現状有姿のまま甲が売払いすることを承諾し、このことをもって契約の解除をすることができない。

2 本契約締結後に売買物件の種類、品質または数量に関して契約の内容に適合しないことが判明した場合であっても、乙は、売買代金の減免もしくは損害賠償の請求または契約の解除をすることができない。ただし、甲が知りながら乙に説明しなかった場合にはこの限りでない。

3 本契約締結後に、売買物件からコンクリート片、金属片、木片、杭、擁壁、埋設管その他の地中埋設物が発見された場合、または産業廃棄物等の汚染物質による土壤汚染もしくは地下水汚染等が判明した場合についても、前項と同様とする。

4 前2項の規定にかかわらず、本契約が消費者契約法（平成12年法律第61号）の適用を受ける場合にあっては、甲は、第7条に定める引渡しの日から2年間に限り売買代金の減額または補修工事のみの責を負うものとする。

(用途制限等)

第12条 乙は、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またはその他これに類するものの用に売買物件を供してはならない。

2 乙は、売買物件の引渡しの日から5年以内に、売買物件を次のいずれかの状態に置かなければならない。ただし、特に甲の承認があった場合は、甲が定める期日までに行わなければならないものとする。

(1) 建築基準法に規定する建築物（長期間持続的に使用される堅固なもの（木造可）に限る。）の建設工事が完了し、当該建築物を含む売買物件の利用が開始されていること。

(2) 宅地分譲に係る土地造成工事が完了し、販売が開始されていること。

3 前項の規定にかかわらず、第14条の規定に基づき乙が甲の承認を得て売買物件の所有権を第三者に移転した場合は、乙および当該第三者は、前2項、次条、第16条、第17条第2項、第19条および第21条から第23条までの規定の趣旨に同意したものとして乙の有する権利義務等を連帯して履行することとし、その旨の覚書を、甲を含めた三者で取り交わさなければならない。

(実地調査等)

第13条 甲は、前条に定める用途制限等に関し、甲が必要と認めるときは、実地調査を行うことができる。

2 乙は、正当な理由なく、前項に定める実地調査を拒み、妨げまたは忌避してはならない。

(所有権の移転禁止)

第14条 乙は、宅地分譲する場合を除き、売買物件の引渡しの日から5年間、函館市の承認を得ずに、売買、贈与、交換、出資等により売買物件の所有権を第三者に移転してはならない。

(買戻特約)

第15条 甲は、売買物件の引渡しの日から5年間（第12条第2項ただし書の場合におい

ては甲が定める期日まで。)に限り、乙が前条に定める義務に違反した場合に売買物件を買戻すことができる権利(以下「買戻権」という。)を有するものとし、乙は、甲がこの権利を登記することを承諾する。

2 甲は、買戻権の有効期間が満了したときは、乙からの請求により買戻権に係る登記を抹消する。

3 前項の登記に要する費用は乙の負担とする。

(契約の解除)

第16条 甲は、乙が本契約に定める義務を履行しない場合(第14条に定める義務を履行しない場合を除く。)に本契約を解除する権利(以下「解除権」という。)を有するものとする。

(返還金等)

第17条 甲は、買戻権または解除権(以下「解除権等」という。)を行使したときは、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、解除権等を行使したときは、乙が負担した契約の費用、解体撤去費等、違約金およ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返還しない。

(原状回復義務)

第18条 乙は、甲が解除権等を行使したときは、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認めたときは、現状のまま返還することができる。

2 前項本文の規定による原状回復を甲の指定した期日までに乙が履行しないときは、甲が代わってこれを行い、その費用は乙が負担しなければならない。

(違約金)

第19条 乙は、甲が解除権等を行使したときは、本契約成立時から売買物件の返還の時までの賃貸料相当額に売買代金の10分の1の額を加えた違約金を甲に支払うものとする。

(返還金の相殺)

第20条 甲は、第17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、乙が前条に定める違約金および第18条第2項に規定する乙が負担すべき原状回復に要した費用を甲に支払うべき義務があるときは、返還する売買代金の全部または一部と相殺する。

(契約の費用)

第21条 本契約の締結および履行等に関して必要な一切の費用は、すべて乙の負担とする。

(疑義の決定)

第22条 この契約条項以外について疑義を生じたときは、函館市財産条例(昭和39年函館市条例第6号)、函館市財産条例施行規則(昭和39年函館市規則第5号)、函館市契約条例(昭和39年函館市条例第5号)、函館市契約条例施行規則(昭和39年函館市規則第4号)によるほか、甲乙誠意をもって協議のうえ決定するものとする。

(裁判管轄)

第23条 この契約に関する訴訟は、甲の事務所の所在地を管轄する裁判所を第一審の裁判所とする。