

市有財産売買仮契約書（案）

函館市（以下「甲」という。）と買受人〇〇〇〇〇〇〇〇（以下「乙」という。）は、別紙条項に基づき、建物解体撤去条件付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。

(売買物件等)

第2条 売買物件は次のとおりとする。

(1) 土地

所在	地番	地目	地積 (㎡)
函館市弥生町	1 1 番 1	学校用地	8,742.02
〃	1 2 番 1	宅地	3,409.63
〃	1 2 番 4	宅地	398.49

(2) 建物 (未登記物件)

所在地	構造	階数	種類	面積 (㎡)
函館市弥生町 1 1 番 1	鉄骨造一部木造	地上1階	屋内運動場	765
〃	木造	地上1階	渡り廊下	28
〃	軽量鉄骨造	地上1階	物置	10.5
〃	軽量鉄骨造	地上1階	物置	5.67

2 乙は、第10条の規定に基づき、前項第1号の土地に存する次の建物および工作物を乙の費用負担により解体撤去しなければならない。

所在地	構造	階数	種類	面積 (㎡)
函館市弥生町 1 1 番 1	鉄筋コンクリート造	地上5階	普通教室棟	2,848
〃	鉄筋コンクリート造	地上4階	特別教室棟	911
〃	鉄筋コンクリート造	—	旧校門	—

(売買代金)

第3条 売買代金は、金〇〇,〇〇〇,〇〇〇円(うち消費税および地方消費税の合計額金〇〇〇,〇〇〇円。)とし、内訳は別表第1のとおりとする。

(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 甲は、乙が次条に定める義務を履行したときは、前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。

3 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。

4 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。

(売買物件等の引渡し)

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。

2 甲は、売買物件を現状有姿で乙に引渡すこととし、地上または地下であるを問わず売買物件の土地に存する工作物、土砂ならびに樹木および建物内に存する什器備品等(ポリ塩化ビフェニル(PCB)使用製品を除く。以下「工作物等」という。)は、売買物件の引渡しと同時にすべて乙の所有に帰すものとする。

3 売買物件の引渡し後、工作物等を撤去し、または廃棄するための費用(アスベストの処理費用を含む。)は、乙が負担するものとする。

4 乙は、売買物件の土地に存する工作物または建物内に存する什器備品等にポリ塩化ビフェニル(PCB)使用製品があることを発見したときは直ちに甲に報告することとし、甲は、当該製品を引き取り、廃棄を行うものとする。

(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。

(建設工事等)

第10条 乙は、本契約成立後、第2条第1項および同条第2項に掲げる土地および建物を乙の費用負担により維持管理することとし、売買物件の引渡しを受けた後、建設工事等(普通教室棟、特別教室棟および旧校門の解体撤去工事、その他別添「西小・中学校跡地活用事業計画書」(以下「事業計画書」という。)に係る工事をいう。以下同じ。)を行うものとする。

2 乙は、売買物件の引渡しの日から2年以内(以下「解体期限」という。)に、普通教室棟、特別教室棟および旧校門の解体撤去工事を完了しなければならない。ただし、乙の責めに帰することのできない事由等により、解体期限までに完了することができないときは、その理由等を記載した書面により甲に申請し、その承認を受けなければならない。

3 乙は、売買物件の引渡しの日から2年以内(以下「着手期限」という。)に事業計画書に係る工事に着手しなければならない。ただし、乙の責めに帰することのできない事由等により、着手期限までに着手することができないときは、その理由等を記載した書面により甲に申請し、その承認を受けなければならない。

4 甲は、事業計画書に影響のない範囲内において、建設工事等の内容の修正について、乙に協議を行うことができるものとする。

- 5 乙は、建設工事等の実施設計の内容と事業計画書との整合性について、あらかじめ甲の確認を受けなければならない。
- 6 乙は、建設工事等に着手したときは、当該工事の着手から完成までの工程を記載した資料を添えて、速やかに書面により甲に報告しなければならない。
- 7 乙は、建設工事等を完了したときは、その事実を証する資料を添えて、速やかに書面により甲に報告するものとし、甲は適正履行の確認を行うものとする。
- 8 乙は、建築基準法（昭和25年法律第201号）および関係法令等ならびに函館市建築基準条例（昭和35年3月31日条例第10号）、函館市建築基準法施行細則（昭和48年6月1日規則第19号）および関係条例等を遵守し、建設工事等を適切に行うものとする。
- 9 乙は、建設工事等に伴う騒音、振動および電波障害等の問題が生じたときは、乙の責任において適切に対応するものとする。

（指定用途）

- 第11条 乙は、建設工事等の完了後、売買物件の引渡しの日から4年以内（以下「利用開始期限」という。）に売買物件を事業計画書どおりの用途（以下「指定用途」という。）に供さなければならない。ただし、乙の責めに帰することのできない事由等により、売買物件を利用開始期限までに指定用途に供することができないときには、その理由等を記載した書面により甲に申請し、その承認を受けなければならない。
- 2 乙は、売買物件を指定用途に供したときは、その事実を証する資料を添えて、速やかに書面により甲に報告しなければならない。
 - 3 乙が売買物件を指定用途に供すべき期間（以下「指定期間」という。）は、売買物件の引渡しの日から10年間とする。ただし、指定期間中、売買物件の引渡しの日から指定用途に供し始める日までの間（以下「猶予期間」という。）は、指定用途に供することを猶予する。
 - 4 乙は、指定期間中にやむを得ない理由により指定用途を変更し、または用途の指定を解除する必要があるときは、その理由等を記載した書面により甲に申請し、その承認を受けなければならない。
 - 5 乙は、猶予期間中、建設工事等その他売買物件を指定用途に供するための準備行為（以下「準備行為」という。）以外の用途に売買物件を供してはならない。

（公序良俗に反する使用等の禁止）

- 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、第16条第1項ただし書きの定めにより、売買物件の所有権を第三者に移転するときは、前項の禁止事項を承継させるものとし、当該第三者に対して前項の定めに対する使用をさせてはならない。

（危険負担）

- 第13条 乙は、本契約成立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ときには、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14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ときであっても、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、売買物件の土地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壌汚染ならびに地下水汚染の存在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。

(実地調査等)

第15条 甲は、第10条、第11条、第12条および次条に定める義務の履行状況を確認するため、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。

3 乙は、売買物件の引渡しの日から指定期間満了の日まで、乙の毎事業年度終了日の翌日から起算して4カ月以内に、また、甲が必要と認めるときには随時に、第10条、第11条、第12条および次条に定める義務の履行状況を甲に報告しなければならない。

(所有権の移転等の禁止)

第16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指定期間満了の日まで、次に掲げる行為をしてはならない。ただし、やむを得ない事由等により当該行為を行う必要が生じたときは、その理由等を記載した書面により甲に申請し、その承認を受けなければならない。

(1) 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すること。

(2) 抵当権その他の債権担保を目的とする権利または地上権、質権、賃借権その他の使用もしくは収益を目的とする権利を設定すること。

(買戻特約)

第17条 甲は、売買物件の引渡しの日から指定期間満了の日までの間に、甲が事前に承認した場合を除き、乙が次の各号のいずれかに該当したときは、売買物件を買戻すことができる権利(以下「買戻権」という。)を有するものとする。

(1) 第10条第2項本文に定める義務に違反して、解体期限までに普通教室棟、特別教室棟および旧校門を解体撤去しなかった場合。

(2) 第10条第3項本文に定める義務に違反して、着手期限までに事業計画書に係る工事に着手しなかったとき。

(3) 第11条第1項本文に定める義務に違反して、利用開始期限までに指定用途に供さなかったとき。

(4) 第11条第3項に定める義務に違反して、指定期間中に売買物件を指

定用途に供さなくなったとき、または同条第5項に定める義務に違反して猶予期間中に売買物件を準備行為以外の用途に供したとき。

(5) 前条第1項本文に定める義務に違反して、売買物件の所有権の移転または権利の設定を行ったとき。

(6) 破産、民事再生、会社更生または特別清算等の手続き開始の申立て（自己申立てを含む。）等があったとき。

(7) 合併され、または解散した場合で、甲と乙の協議によってもこの契約に定める義務が履行される見込みがないとき。

（買戻しの登記およびその抹消）

第18条 乙は、甲が前条の規定に基づき、買戻期間を売買物件の引渡しの日から10年間とする買戻特約について登記することを承諾する。

2 甲は、前条に規定する買戻権が抹消したときは、乙からの請求により買戻特約の登記を抹消する。

3 前項の登記に要する費用は乙の負担とする。

（買戻権の行使）

第19条 甲は第17条に定める買戻権を行使するときは、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、買戻権を行使するときは、乙が負担した契約の費用、建設工事費等、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。

（契約の解除）

第20条 甲は、乙が本契約に定める義務を履行しないときは、本契約を解除することができる。

（返還金等）

第21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。ただし、当該返還金には利息を付さない。

2 甲は、解除権を行使したときは、乙が負担した契約の費用、建設工事費等、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。

（乙の原状回復義務）

第22条 乙は、甲が第20条に定める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き、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23条 乙は、第20条の規定により本契約を解除されたときは、契約締結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24条 甲は、第21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22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25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。

(近隣住民等への配慮)

第26条 乙は、本契約の履行に際し、近隣住民その他第三者との間に紛争が
生じないように留意するとともに、紛争が生じた場合は、すべて乙の責任お
よび費用負担においてこれを解決しなければならない。

2 乙が本契約を履行するにあたり、近隣住民および地元関係団体等から
要望等があった場合は、誠意をもって協議に応じなければならない。

(越境の処理)

第27条 乙は、売買物件に係る越境物の処理について、甲に対して関与を求
めず、いかなる請求も行うことができない。

(疑義の決定)

第28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29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。

別表第1

区分	所在地番・ 所在(種類)	価格 (税抜・円)	消費税および 地方消費税	価格 (税込・円)
土地	函館市弥生町11番1 函館市弥生町12番1 函館市弥生町12番4		—	
建物	函館市弥生町11番1 (屋内運動場) (渡り廊下) (物置) (物置)			
	合計			

■応募グループによる応募の場合は、次のように変更します。

【第1条第2項として次を加える】

2 乙は、甲に対し、西小・中学校跡地活用事業プロポーザル応募グループ協定書に基づき、協同連帯して本契約を履行するものとする。

【第5条を次のとおり改める】

第5条 乙のうち、西小・中学校跡地活用事業プロポーザル事業者募集要項に基づく応募において応募グループの代表者となった者（以下「代表者」という。）は、売買代金を甲の発行する納入通知書により、本契約締結日から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。

【第6条を次のとおり改める】

第6条 代表者は、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。

【第7条第2項として次を加える】

2 売買物件に係る乙の持分割合は、別表2に記載するとおりとする。

【末尾に別表2を加える】

別表2

所在地番・所在(種類)	区分	持分割合
函館市弥生町11番1	土地	持分〇/〇〇〇(法人名) 持分〇/〇〇〇(法人名) 持分〇/〇〇〇(法人名)
函館市弥生町12番1	土地	持分〇/〇〇〇(法人名) 持分〇/〇〇〇(法人名) 持分〇/〇〇〇(法人名)
函館市弥生町12番4	土地	持分〇/〇〇〇(法人名) 持分〇/〇〇〇(法人名) 持分〇/〇〇〇(法人名)
函館市弥生町11番1 (屋内運動場) (渡り廊下) (物置) (物置)	建物	持分〇/〇〇〇(法人名) 持分〇/〇〇〇(法人名) 持分〇/〇〇〇(法人名)

【第21条第1項を次のとおり改める】

第21条 甲は、前条に定める解除権を行使したときは、代表者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。