

市有財産売買仮契約書（案）

売渡人岡山市（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契約を締結する。

（信義誠実の義務）

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。

（売買物件）

第2条 売買物件は、下表のとおりとする。

所在地	地目	地積（㎡）
岡山市東区西大寺新地字五反田 125 番 8	宅地	7,733.66
岡山市東区西大寺新地字下荒神 133 番 9	宅地	151.40
岡山市東区西大寺新地字九郎分 170 番 6	宅地	6,059.38
以上計 3 筆		13,944.44

（売買代金）

第3条 売買代金は、金●●円とする。

（売買代金の支払い）

第4条 乙は、売買代金を甲の発行する納入通知書により、甲が指定する日までに甲に支払わなければならない。

（契約保証金）

第5条 甲は、この契約について乙が納付すべき契約保証金を免除する。

（遅延利息）

第6条 乙は、第4条の期限までに売買代金の全部又は一部を甲に支払わなかったときは、当該期限の翌日から売買代金を完納する日までの日数に応じ、当該未払額につき年2.5パーセントの割合で計算した額の遅延利息を、甲が別に指定するところにより甲に支払わなければならない。

（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甲から乙に移転するものとする。

（売買物件の引渡し）

第8条 甲は、売買物件の所有権の移転と同時に、乙がこの売買物件を使用することを承認し、この使用のためこの売買物件をその所在する場所において乙に引き継ぎ、乙はこの売買物件の引継書を甲に提出するものとし、現状有姿のまま乙に引き渡すものとする。

（所有権の移転登記）

第9条 所有権の移転登記は、売買物件の引き渡し後、乙の請求により甲が囑託する。

2 前項の登記に要する費用は、すべて乙の負担とする。

（危険負担）

第10条 この契約について議会の議決を得た時から売買物件の引き渡しの時までにおいて、当該物件が甲の責め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、その損害は乙の負担とし、甲はそのままの状態乙に引き渡すものとする。

（契約不適合責任）

第11条 乙は、この契約について議会の議決を得た後、売買物件に品質不良（地中障害物、土壌汚

染等を含む。)、数量の不足その他契約の内容に適合しないことを発見しても、履行の追完の請求、売買代金の減額の請求、損害賠償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。

(用途指定)

第12条 乙は、この契約について議会の議決を得た日から起算して10年間(以下「用途指定期間」という。)は、売買物件を令和●年●月●●日付けで乙が甲に提出した新産業ゾーン企業団地用地買受申請書に添付する事業計画書(様式5)及び令和●年●月●●日付けで締結した新産業ゾーン企業団地立地協定書に記載した乙の事業の用に供する事業所の敷地として使用しなければならない。ただし、やむを得ない理由により、あらかじめ当該用途の変更について甲の書面による承諾を得たときは、この限りでない。

(事業の実施)

第13条 乙は、用途指定期間は、前条の市有財産買受申請書に定める事業計画に従って事業を実施しなければならない。ただし、やむを得ない理由により、あらかじめ当該事業計画の変更について甲の書面による承諾を得たときは、この限りでない。

(権利の移転又は設定の制限)

第14条 乙は、この契約について議会の議決を得た日から用途指定期間満了の日まで、甲の承認を得ないで次に掲げる行為をしてはならない。ただし、あらかじめ当該行為を必要とする理由を付して書面により甲に申請し、協議のうえ、その承諾を得た場合はこの限りではない。

(1) 所有権の移転

(2) 地上権、賃借権その他の使用又は収益を目的とする権利(以下「使用収益権」という。)の設定

(3) 抵当権、根抵当権、質権その他債権の担保を目的とする権利(以下「担保権」という。)の設定

2 乙は、前項ただし書規定に基づき、売買物件の所有権を第三者に移転する場合又は使用収益権や担保権を第三者に設定する場合には、当該第三者に対し、この契約に定める乙の義務を書面によって承継するとともに、当該義務を遵守することを内容とする覚書を甲との間で締結することを義務付けなければならない。ただし、甲が必要ないと認めるときは、この限りでない。

(公序良俗に反する使用の禁止)

第15条 乙は、売買物件を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号に定める暴力団その他の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てはならない。

2 乙は、売買物件の所有権を第三者に移転する場合には、前項の使用の禁止を書面によって承継させるとともに、当該第三者に対して前項の定め反する使用をさせてはならない。

3 乙は、前項の第三者が売買物件の所有権を移転する場合にも同様に前2項の内容を転得者に承継することを書面で義務付けなければならない。

4 乙は、売買物件を第三者に使用させる場合には、当該第三者に対して第1項の定め反する使用をさせてはならない。この場合において、乙は、第1項の使用の禁止を免れるものではない。

5 乙は、前項の第三者が新たな第三者に売買物件を使用させる場合も同様に、第1項及び第4項の内容を遵守させなければならない。

(実地調査等)

第16条 甲は、この契約の履行に関し、必要があると認めるときは、乙に対しその業務又は資産の状況等に関して質問し、実地に調査し、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。

2 乙は、正当な理由がなく前項の規定による調査を拒み、妨げ、若しくは忌避し、又は前項の報告

若しくは資料の提出を怠ってはならない。

(契約の解除)

第17条 甲は、乙が第4条の期限までに売買代金を甲に支払わない場合において、相当の期限を付して催告を行い、当該期限までになお乙が売買代金を甲に支払わないときは、直ちにこの契約を解除することができる。

(買戻しの特約)

第18条 甲は、乙が第12条から第15条までの規定に違反したときは、売買物件を買い戻すことができる。

2 乙は、売買物件の所有権移転登記に際し、甲が用途指定期間を買戻しの期間として買戻しの特約を登記することを承諾する。

3 甲は、前項の買戻しの期間満了後は、乙の請求により買戻しの特約の抹消登記を囑託し、その登記に要する費用は乙の負担とする。

(原状回復等)

第19条 乙は、前条第1項の規定により甲が売買物件を買い戻したときは、建物登記及び売買物件に所有権以外の権利の登記が存する場合、当該登記をすべて抹消した上で、売買物件の所有権移転登記に必要な書類を遅滞なく甲に提出し、甲が別に指定する期限までに、自己の負担において売買物件を原状に復して甲に引き渡さなければならない。ただし、甲がその必要がないと認めた場合は、この限りではない。

2 乙は、前項ただし書の場合において、甲が乙の建築による建物等を撤去し、又は再利用するために必要な修繕を行ったときは、その費用を甲に支払わなければならない。

(費用の負担等)

第20条 乙は、第18条第1項の規定により甲が売買物件を買い戻したときは、甲に対し、この契約について議会の議決を得た時から前条の規定による売買物件の引渡しの時までの間に売買物件に関して乙が支出した必要経費、有益費その他一切の費用の償還を請求することができない。

2 乙は、第17条の規定による契約の解除又は第18条第1項の規定による売買物件の買戻しによって損害を被っても、甲に対して当該損害の賠償を請求することができない。

(代金の返還)

第21条 甲は、売買物件を買い戻したときは、乙が売買物件を甲に返還し、かつ、売買物件の甲への所有権移転が登記された後において、乙が支払った売買代金を乙の請求により乙に対して返還する。ただし、既納の遅延利息については、返還しない。

2 乙は、前項に規定する場合において、売買物件の買戻しの際、現に第6条の遅延利息、次条第1項の違約金その他の甲に支払うべき金銭債務を負っているときは、当該遅延利息、違約金その他の支払うべき金銭を甲に支払わなければならない。

3 第1項の規定により甲が乙に返還する売買代金には、利息を付さない。

(違約金)

第22条 甲は、次の各号に規定する事由が生じたときは、乙に対し、それぞれ各号に規定する金額(ただし、1円未満の端数が生じるときは、これを切り捨てるものとする。)を違約金として請求することができる。この場合において、乙は、甲から請求があったときに、これを支払わなければならない。

(1) 乙が第12条から第15条までの規定に違反したときは、売買代金の100分の30に相当する額

(2) 乙が第16条第2項の規定に違反したときは、売買代金の100分の10に相当する額

2 前項の違約金は違約罰であり、第18条第1項の規定による甲の買戻しの行使を妨げない。

3 第1項の違約金は、次条に規定する損害賠償額の予定又はその一部とは解釈しない。

(損害賠償)

第23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、その損害を賠償しなければならない。

(返還金等の相殺)

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、乙が第22条に定める違約金、前条の規定による損害賠償金その他この契約の条項により乙の負担とされている費用を甲に支払う義務があるときは、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。

(契約の費用)

第25条 この契約の締結及び履行に関して必要な一切の費用は、すべて乙の負担とする。

(法令等の規制の遵守)

第26条 乙は、売買物件に係る法令等の規制を熟知のうえ、この契約を締結したものであることを確認し、売買物件を利用するに当たっては、当該法令等を遵守するものとする。

(合意管轄裁判所)

第27条 この契約に関する訴訟については、甲の住所地を管轄する裁判所を第一審の管轄裁判所とする。

(疑義の決定)

第28条 この契約に定めのない事項又はこの契約に関し疑義を生じた事項については、甲乙協議のうえ決定する。

(補則)

第29条 この仮契約書は、この契約について議会の議決を経たときに本契約書としての効力を有し、改めて契約書は作成しないものとする。ただし、議会の議決が得られないときは、この仮契約書は無効とし、甲は一切の責任を負わないものとする。

この契約の締結を証するため、本書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。

令和●年●月●日

甲 売渡人 岡山市北区大供一丁目1番1号
岡山市
岡山市長 大 森 雅 夫 印

乙 買受人 ●●●●●●●●
●●●●●●●●
代表取締役 ●●●●●●●● 印