

収入  
印紙

## 市有財産売買仮契約書兼本契約書

売出人 大村市（以下「甲」という。）と、買受人（以下「乙」という。）とは、土地の売買について、次のとおり仮契約を締結する。

この仮契約書は、市有財産売買契約について大村市議会の議決を得、その旨を甲が乙に通知し、契約保証金の支払が確認できた時点で本契約書に切り替わるものとする。

（信義誠実の義務）

第1条 甲乙両者は、この契約に規定する事項を遵守するものとし、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、その所有する次に掲げる市有財産（以下「当該土地」という。）を乙に売り渡し、乙は、これを買受ける。

所在	地番	登記地目	地積（実測）
大村市玖島二丁目	271番1	宅地	4,639.31㎡
大村市玖島二丁目	273番2	宅地	1,169.50㎡

（売買代金）

第3条 当該土地の売買代金は、金 円とする。

（契約保証金）

第4条 乙は、大村市議会の議決を得、その旨を通知した日から7日以内に、契約保証金として、金【売買代金の100分の10以上に相当する金額】円を、甲の発行する納入通知書により納入しなければならない。

2 甲は、乙が次条の規定による売買代金の支払義務を履行しないとき又は乙の責に帰すべき事由により本契約が無効となるととき若しくは履行不能となるとときは、前項の規定による契約保証金は甲に帰属する。

3 甲は、乙が売買代金の支払いを完了したことを確認した後、第1項の規定による契約保証金の全額を還付する。ただし、これに利息は付さない。

4 第1項の契約保証金は、第20条の規定による損害賠償金の予定又は一部と解釈しない。

（売買代金の支払い）

第5条 乙は、第3条に規定する売買代金を、第23条の規定によりこの契約が本契約の効力を有するものとなったときに、甲が発行する納入通知書により、契約締結の日から30日以内に支払わなければならない。

2 乙は、前項に規定する納入期限までに売買代金を支払わないときは、甲に対して、納入期限の翌日から売買代金を支払った日までの期間の日数に応じて、売買代金の額に支払った時点における政府契約の支払遅延に対する遅延利息の率を定める告示（昭和24年大蔵省告示第991号）で定める率を乗じて計算した延滞金を支払わなければならない。

3 前項に規定する延滞金の額の計算につき年当たりの割合は、閏年の日を含む期間についても365日

当たりの割合とする。

（所有権の移転及び登記）

第6条 当該土地の所有権は、乙が第3条の売買代金（前条第2項の延滞金がある場合は、これを含む。）の支払いを完了したときに、甲から乙へ移転する。

2 甲は、前項の規定により当該土地の所有権が移転した後、嘱託により所有権移転登記を行うものとし、乙は、その手続きに必要な書類等をあらかじめ甲に提出する。

3 前項の所有権移転登記に要する一切の費用は、乙の負担とする。  
（当該土地の引渡し）

第7条 当該土地は、前条の規定による所有権移転登記が完了したときに、乙に対し、現状有姿において引渡しがあったものとする。

（危険負担）

第8条 乙は、仮契約締結の時から当該土地の引渡しまでの間において、天災地変その他甲の責めに帰さない理由により当該土地が滅失し、又は毀損した場合においても、売買代金の減額若しくは損害賠償の請求又はこの契約の解除をすることができない。

（契約不適合責任）

第9条 乙は、仮契約締結後、当該土地に数量の不足、境界の越境、地下埋設物又は土壤汚染がある等の契約不適合を発見しても、当該土地の修補、代替物若しくは不足分の引き渡しによる履行の追完の請求、売買代金の減額の請求、損害賠償の請求又はこの契約の解除をすることができない。

（公序良俗に反する使用等の禁止）

第10条 乙は、本契約締結の日から10年間、当該土地を風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律（昭和23年法律第122号）に定められた風俗営業及び性風俗関連特殊営業その他これらに類する業務の用に使用してはならない。

2 乙は、本契約締結の日から10年間、当該土地を、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。

3 乙は、本契約締結の日から10年間、当該土地を第1項又は前項の用に使用するおそれがある者に対し、売渡し、贈与、交換、出資等による所有権の移転又は地上権、質権、使用貸借による権利、賃借権その他の使用若しくは収益を目的とする権利の設定（以下「所有権の移転等」という。）をしてはならない。

（義務の承継）

第11条 乙は、本契約締結の日から10年間、当該土地について、所有権の移転等を第三者（以下「転得者」という。）にすることは、転得者に前条の規定を書面で引き継ぐとともにこれを遵守させなければならない。

2 乙は、転得者が当該土地について所有権の移転等をするときも同様に前条の規定を転得者に書面で引き継ぐとともにこれを遵守させなければならない。

（実地調査等）

第12条 甲は、第10条に規定する期間において、同条に規定する内容に関し、甲が必要と認めるときは、乙に対し、質問し、立入検査を行い、帳簿、書類その他の物件を調査し、又は参考となるべき報告

若しくは資料の提出を求めることができる。

2 乙は、甲からの請求があるときは、当該土地について使用状況の事実を証する書類その他の資料を添えて当該土地の利用状況等を直ちに甲に報告しなければならない。

3 乙は、前2項に規定する調査を拒み、妨げ若しくは忌避し、又は報告若しくは資料の提出を怠ってはならない。

(違約金)

第13条 乙は、第10条、第11条又は前条第2項若しくは第3項に規定する義務に違反したときは、違約金として、売買代金の100分の10に相当する金額（1円未満の端数を生じるときは、これを切り捨てる。）を甲に支払わなければならない。

2 前項に規定する違約金は、第20条に規定する損害賠償金の予定又はその一部と解釈しない。

(第三者への権利譲渡の禁止)

第14条 乙は、当該土地に関し、当該土地の所有権移転登記前に、この契約から生ずる一切の権利及び義務を第三者に譲渡することはできない。

(契約の解除)

第15条 甲は、乙がこの契約に規定する義務を履行しない場合において、乙に対し相当の期間を定めて義務の履行を催告し、乙がその期間内に義務を履行しない場合は、この契約を解除することができる。

2 甲は、乙が次の各号のいずれかに該当するときは、何らの催告を要することなくこの契約を解除することができる。

(1) 乙が、この契約に規定する義務を履行する見込みがないと明らかに認められるとき。

(2) 乙が、この契約に規定する義務の履行を拒絶する意思を明らかに表示したとき。

(3) 乙が、この契約に規定する義務の一部の履行が不能である場合又はその義務の一部の履行を拒絶する意思を表示した場合において、残存する部分のみではこの契約の目的を達成することができなとき。

(4) 乙が、この契約に規定する義務を履行せず、甲が前項の催告をしてもこの契約の目的を達成するのに足りる履行がされる見込みがないと認められるとき。

3 乙は、前2項の規定により甲がこの契約を解除した場合、甲に対して異議の申立てその他如何なる名義をもってする損害賠償も請求できない。

(暴力団等排除に係る契約の解除)

第16条 甲は、乙が次のいずれかに該当していると認められるときは、催告の手続きを要しないで、この契約を解除することができる。

(1) 法人等（法人、団体又は個人をいう。）の役員等（法人にあつては非常勤を含む役員及び支配人並びに営業所の代表者、その他の団体にあつては法人の役員等と同様の責任を有する代表者及び理事等、個人にあつてはその者及び支店又は営業所を代表する者をいう。以下同じ。）に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。以下「暴対法」という。）第2条第6号に規定する暴力団員（以下「暴力団員」という。）がいる、又は暴力団員ではないが暴対法第2条第2項に規定する暴力団（以下「暴力団」という。）と関係を持ちながら、その組織の威力を背景として暴力的不法行為等を行う者（以下「暴力団関係者」という。）がいると認められるとき。

(2) 暴力団員又は暴力団関係者（以下「暴力団員等」という。）が、その法人等の経営又は運営に実質的

に関与していると認められるとき。

(3) 法人等の役員等又は使用人が、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与える目的をもって、暴力団又は暴力団員等を利用していると認められるとき。

(4) 法人等の役員等が、暴力団又は暴力団員等に対して資金等を供給し、又は便宜を供与する等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。

(5) 法人等の役員等が、暴力団又は暴力団員等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。

(6) 法人等の役員等が、暴力団又は暴力団員等であることを知りながら、これを不正に利用するなどしていることが認められるとき。

2 甲は、前項の規定によりこの契約を解除した場合に、これにより乙に生じた損害について、何ら賠償ないし補償することを要しない。

3 乙は、甲が第1項の規定によりこの契約を解除した場合において、甲に損害が生じたときは、その損害を賠償しなければならない。

(返還金等)

第17条 甲は、第15条又は前条の規定によ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、当該売買代金には利息を付さない。

2 甲は、解除権を行使したときは、乙の負担した契約の費用、乙が支払った延納利息、延滞金及び違約金は返還しない。

3 甲は、解除権を行使したときは、乙が当該土地に支出した必要費、有益費その他一切の費用は償還しない。

(返還金の相殺)

第18条 甲は、前条第1項の規定により売買代金を返還する場合において、乙が次条の規定による原状回復の費用又は第20条の規定による損害賠償金として、甲に支払うべき金額があるときは、それらの全部又は一部とその返還金とを相殺することができる。

(原状回復の義務)

第19条 乙は、甲が第15条又は第16条の規定によりこの契約を解除したときは、甲の指定する期日までに自己の費用と責任において当該土地を原状に復し、甲に返還しなければならない。ただし、甲が、当該土地を原状に回復させることが適当でないと認めるときは、この限りではない。

2 乙は、前項ただし書の場合において、当該土地が滅失又は毀損しているときは、その損害賠償として契約解除時の時価により減損額に相当する金額を甲に支払わなければならない。また、乙の責に帰すべき事由により甲に損害を与えている場合には、その損害に相当する金額を甲に支払わなければならない。

3 甲は、乙が第1項の規定に違反し、当該土地を原状に回復して返還しないときは、乙に代わって原状に回復することができるものとし、その費用は乙が負担しなければならない。

4 乙は、前項の規定に基づき甲が行う原状回復によって損害が生じても、その補償等の一切を甲に請求できない。

5 乙は、第1項の規定により当該土地を甲に返還するときは、甲の指定する期日までに、当該土地の所有権移転登記に必要な書類等を甲に提出しなければならない。

(損害賠償)

第20条 乙は、第15条又は第16条の規定によりこの契約が解除されたため、又は乙が前条に規定する義務を履行しないために甲に損害が生じたときは、その損害に相当する金額を損害賠償金として、甲に支払わなければならない。

(契約の費用)

第21条 この契約の締結及び履行に必要な費用は、乙の負担とする。

(相隣関係等への配慮)

第22条 乙は、当該土地の引渡し後においては、十分な注意をもって当該土地を管理し、近隣住民その他第三者との紛争が生じないように留意しなければならない。

(本契約の締結)

第23条 この契約は、当該土地の処分について、大村市議会の議決を得、その旨を甲が乙に通知し、契約保証金の支払が確認できた時点で本契約となるものとする。ただし、その場合においても、別に契約書は作成せず、この契約書をもって本契約書とする。

(仮契約の自然消滅)

第24条 この契約は、当該土地の処分について大村市議会の議決が得られなかったときは、その旨を甲が乙に対し書面により通知し、その時点において自然消滅するものとする。この場合において、甲は、乙に損害が生じても、その損害の賠償の責めを負わない。

(管轄裁判所)

第25条 この契約に関する訴えの管轄は、甲の所在地を管轄する裁判所に行うものとする。

(疑義の決定等)

第26条 この契約に関し疑義のあるとき、又はこの契約に定めのない事項については、甲乙協議の上決定する。

この契約の締結を証するため、本書2通を作成し、甲乙が記名又は署名及び押印の上各自その1通を保有する。

仮契約 令和 年 月 日

本契約 令和 年 月 日

甲 住所 長崎県大村市玖島一丁目25番地

氏名 大村市長 園田 裕史

乙 住所

氏名