

(参考様式)

赤磐市有財産売買仮契約書

売出人赤磐市（以下「甲」という。）と買受人●●●●●（以下「乙」という。）とは赤磐市有財産を売買することについて、次の条項により売買に係る仮契約を締結する。

なお、本件仮契約に係る財産の処分について、赤磐市の議会の議決に付すべき契約及び財産取得または処分に関する条例（平成 17 年赤磐市条例第 52 号）第 3 条の規定による赤磐市の議決を経たときは、何らの手続きを要することなくこれを本契約とみなす。

(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 甲が乙に売払う物件（以下「売買物件」という。）は、次のとおりとする。

所 在	赤磐市東軽部字狐神 1 7 0 6 番 1 5	
土 地 の表示	地 目	宅地
	地 積	6 1 9 7 . 8 4 m ²
建 物 の表示	家屋番号	1 7 0 6 番 1 5
	種 類	工場
	構 造	鉄骨造陸屋根 2 階建
	床 面 積	1 階 1 0 7 5 . 4 8 m ² 2 階 3 9 9 . 0 1 m ²

※定着物及び附属物含む。

(売買代金)

第 3 条 売買代金は、金（**落札金額**）円（うち消費税及び地方消費税●●●●●円）とする。

（内訳）土地 ●●●●●円

建物 ●●●●●円（うち消費税及び地方消費税●●●●●円）

(契約保証金)

第 4 条 乙は、本契約の締結と同時に、契約保証金として金●●●●●円を納付しなければならない。

2 前項の契約保証金は入札保証金から充当する。

3 第 1 項の契約保証金には、利息を付さない。

4 第 1 項の契約保証金は、第 6 条の遅延利息及び第 20 条に規定する損害賠償の額の予定又はその一部とみなさない。

5 甲は、乙が次条の義務を履行したときは、第1項の契約保証金を売買代金に充当する。

6 甲は、乙が次条の義務を履行しないため、又は第16条の規定によりこの契約を解除したときは、第1項の契約保証金は甲に帰属する。

7 甲は、乙の責めによらない理由により、本件仮契約に係る財産の処分について赤磐市の議決を経られなかったときは、入札保証金は乙に返還する。ただし、当該返還金に利息を付さない。

(売買代金の納付)

第5条 乙は、売買代金のうち前第1項の契約保証金を除いた金●●●●円(以下「差額代金」という。)を甲の発行する納入通知書により、本件本契約の日の翌日から起算して30日以内に納付しなければならない。

(遅延利息)

第6条 乙は、前条に規定する期限までに差額代金を納付しなかったときは、当該期限の翌日から差額代金を完納する日までの日数に応じ、当該未払金につき年14.6%の割合で計算した額(100円未満の端数があるときは、これを切り捨てる。)を遅延利息として甲に納付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(前条の規定により納付すべき遅延利息があるときは、当該遅延利息を含む。)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、前条の規定による売買物件の所有権の移転と同時に、何らの手続きを要しないで売買物件を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 乙は、この契約の締結の際に、第17条に規定する売買物件の買戻しの登記に必要な承諾書を甲に提出し、甲は、売買物件の引渡し後、速やかに所有権の移転登記及び同条に規定する売買物件の買戻しの登記を囑託する。

2 前項の登記に要する費用は、乙の負担とする。

(危険負担)

第10条 この契約の締結の時から売買物件の引渡しの時までにおいて、売買物件が、甲乙双方の責めに帰することができない事由により消滅又は毀損した場合には、その損害は、乙の負担とする。

(契約不適合責任)

第11条 乙は、引き渡しを受けた売買物件が種類、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、甲に対して売買物件の修補の請求、売買代金の減額の請求、損害賠償の請求、契約の解除その他一切の請求をすることができない。ただし、乙が消費者契約法(平成12年法律第61

号) 第 2 条第 1 項に規定する消費者であるときは、売買物件の引渡しの日から起算して 2 年以内は、この限りではない。

(用途制限)

第 12 条 乙は、売買物件を暴力団(赤磐市暴力団排除条例(平成 23 年赤磐市条例第 18 号。以下「条例」という。)第 2 条に規定する暴力団をいう。以下同じ。)若しくは法律の規定に基づき公の秩序を害するおそれのある団体等であることが指定されている者の事務所又はその他に類するもの及び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)第 2 条第 1 項に規定する風俗営業、同条第 5 項に規定する性風俗関連特殊営業及び同条第 11 項に規定する特定遊興飲食店営業、同条第 13 項に規定する接客業務受託営業その他これらに類する業の用途に供してはならない。

2 乙は、売買物件をこの契約の締結の日から起算して 3 年以内に令和 6 年 10 月 17 日付の一般競争入札公告に記載した用途に供さなければならない。

(所有権の移転等の制限)

第 13 条 乙は、売買物件及びこの契約の締結後に売買物件に設置した建物等の物件を、次の各号のいずれかに該当する者に譲渡し、又は貸し付けてはならない。

(1) 前条第 1 項の用に供するおそれのある者

(2) 暴力団員等(条例第 2 条第 2 号及び第 3 号に規定する暴力団員等をいう。

以下同じ。)若しくは法律の規定に基づき公の秩序を害するおそれのある団体等の構成員又はその他これに類する者

2 乙は、この契約の締結の日から起算して 5 年間(以下「指定期間」という。)は売買物件又はこの契約の締結後に売買物件に設置した建物等の物件を、第三者へ所有権移転し、又は貸し付けてはならない。ただし、やむを得ない理由により、あらかじめ所有権の移転等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。

3 乙は、指定期間満了後において、売買物件を第三者へ所有権移転し、又は貸し付けるときには、第 1 項に規定する義務について、その譲受人又は賃借人に書面により承継させなければならない。

(実地調査等)

第 14 条 甲は、前 2 条に規定する義務の履行状況を確認するため、乙に所要の報告を求め、又は随時に実地調査をすることができる。

2 乙は、甲からの要求があるときは、売買物件について利用状況の事実を証する書類その他の資料を添えて売買物件の利用状況等を甲に報告しなければならない。

3 乙は、正当な理由なく、前 2 項に規定する実地調査等を拒み、妨げ、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15条 甲は、乙が第12条又は第13条のいずれかの規定に違反したとき、若しくは次条の規定により契約を解除したときは、売買代金の100分の30に相当する額の違約金を乙に請求することができる。

2 甲は、乙が前条第2項又は第3項の規定に違反したときは、売買代金の100分の10に相当する額の違約金を乙に請求することができる。

3 乙は、前2項について甲から請求があった場合、これを支払わなければならない。

4 前2項の違約金は違約罰であり、次条の規定による甲の契約の解除の権利の行使又は第17条第1項の規定による買戻しの権利の行使を妨げない。

5 第1項及び第2項の違約金は、第20条に規定する損害賠償の額の予定又はその一部とみなさない。

(契約の解除)

第16条 甲は、乙がこの契約に定める義務を履行しない場合において、甲が相当の期間を定めてその履行の催促を行い、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。

2 甲は、乙が次の各号のいずれかに該当していると認められるときは、この契約を解除することができる。

(1) 役員等（個人である場合にはその者を、法人である場合には役員又は支店若しくは営業所の代表者を、又は団体である場合には代表者、理事等その経営に実質的に関与している者をいう。以下同じ。）が、暴力団員等であると認められるとき

(2) 暴力団員又は暴力団員等が経営に実質的に関与していると認められるとき

(3) 役員等が自己、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等を利用したと認められるとき

(4) 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又は積極的に暴力団の維持又は運営に協力し、又は関与していると認められるとき

(5) 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

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

4 乙は、甲が第2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、その損害を賠償するものとする。

(買戻しの特約)

第17条 甲は、乙がこの契約に定める義務を履行しないとき又は乙が前条第2項の各号のいずれかに該当していると認められるときは、売買物件を買い戻すことができる。

2 前項の買戻し期間は、この契約の締結の日から起算して5年間とする。

3 乙は、第1項に規定する甲の売買物件の買戻しの権利及び前項の買戻し期間を買戻しの特約事項として登記することに同意する。

4 甲は、第2項に規定する期間の満了後、乙からの申し出により、買戻しの特約の抹消手続きを囑託する。なお、登記手続きに要する費用は、乙の負担とする。

(返還金等)

第18条 甲は、第16条の規定によりこの契約を解除したとき又は前条第1項の規定により売買物件の買戻しを行ったときは、乙が支払った売買代金に建物に係る経年減価を考慮した金額を返還する。ただし、当該返還金に利息を付さない。

2 甲は、第16条の規定によりこの契約を解除したとき又は前条第1項の規定により売買物件の買戻しを行ったときは、乙が負担した第9条第2項の登記費用及び第22条の契約費用は返還しない。

3 甲は、第16条の規定によりこの契約を解除したとき又は前条第1項の規定により売買物件の買戻しを行ったときは、乙が支払った第15条第1項及び第2項の違約金並びに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償還しない。

(原状回復義務)

第19条 乙は、甲が第16条の規定によりこの契約を解除したとき又は第17条第1項の規定により売買物件の買戻しを行ったときは、甲の指定する期日までに売買物件を原状に回復して甲に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るときは、現状のまま返還することができる。

2 乙は、前項ただし書きに規定する場合において、売買物件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または、買戻し時の時価により現存額に相当する金額を、乙の責めに帰すべき事由により甲に損害を与えているときは、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 乙は、第1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、甲の定める売買物件の所有権の移転登記に係る承諾書を甲に提出しなければならない。

(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。ただし、乙の責めに帰すべき事由がないときは、この限りではない。

(返還金の相殺)

第21条 甲は、第18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15条第1項及び第2項の違約金、前条に規定する損害賠償その他の甲に金銭を納付すべき債務があるときは、返還する売買代金の全部又は一部を相殺することができる。

(契約費用)

第22条 この契約の締結に要する費用は、乙の負担とする。

(管轄裁判所)

第23条 この契約から生ずる一切の法律関係に関する訴えについては、岡山地方裁判所を第一審の管轄裁判所とする。

(疑義の決定)

第24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、甲乙協議の上決定する。

この契約の締結を証するため、本書を2通作成し、甲乙記名押印の上、各自その1通を保有する。

令和 年 月 日

甲 売出人 岡山県赤磐市下市344番地
赤 磐 市
市 長

乙 買受人