

印 紙

市有財産売買仮契約書(案)

(※必要に応じて、契約条項を調整することがあります。)

売主 北茨城市(以下「甲」という。)と買主 ○○○○○○(以下「乙」という。)とは、次の条項により市有財産の売買に係る仮契約を締結する。

なお、この仮契約に係る土地の処分について、北茨城市議会の議決に付すべき契約及び財産の取得又は処分に関する条例(昭和39年市条例第9号)第3条の規定による北茨城市議会の議決を経たときに、何ら手続きを要することなくこれを本契約とみなすものとする。

(信義誠実の義務)

第1条 甲及び乙は、信義に従い、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 甲は、その所有する末尾記載の土地(以下「本件土地」という。)を乙に売り渡し、乙は、これを買受けるものとする。

(売買代金及び納入方法)

第3条 本件土地の売払代金は、金○○○,○○○,000円とし、北茨城市議会の議決を経て、この契約が本契約とみなされた日(以下「本契約日」という。)から20日以内に、甲が発行する納入通知書により北茨城市会計管理者に納入しなければならない。

(契約保証金)

第4条 乙は、契約保証金として金○○,○○○,○○○円を、契約と同時に、甲の指定する方法により甲に納入しなければならない。

2 甲は、乙が前条に定める義務を履行したときは、乙の請求により前項に定める契約保証金を乙に還付する。ただし、これを売買代金の一部に充当することができる。

3 甲は、乙が前条に定める義務を履行しないときは、第1項に定める契約保証金は甲に帰属させることができる。乙の責に帰すべき事由により契約が無効又は履行不能となった場合においても、また同様とする。

4 第1項に定める契約保証金には利子は付さない。

(延滞金)

第5条 乙が第3条に規定する売買代金の納入を同条に規定する期日までに行わず延滞した場合、乙は、甲に納入期日の翌日から納付した日までの日数に応じて北茨城市税外諸収入の滞納金督促手数料及び延滞金徴収条例(昭和45年条例第18号)の規定により求めた金額を延滞金として支払わなければならない。

(所有権の移転及び売買物件の引渡し)

第6条 売買物件の所有権は、乙が売買代金(前条の延滞金がある場合はこれを含む。)の納入を完了したときに、甲から乙に移転したものとする。

2 売買物件は、前項の規定により、その所有権が移転したときに、現状有姿のまま乙に対して引渡しがあったものとする。

(所有権の移転登記等)

第7条 乙は、前条の規定により売買物件の所有権が移転した後、速やかに甲に対し所有権の移転登記を請求するものとし、甲は、その請求により遅滞なく所有権の移転登記を囑託するものとする。

2 乙は必要な書類等を、あらかじめ甲に提出するものとする。

(危険負担等)

第8条 本契約日から売買物件の引渡しの日までにおいて、甲の責めに帰さない事由により、売買物件に滅失、き損等の損害が生じたときは、その損害は、乙の負担とする。

(担保責任)

第9条 乙は、本契約日の後、売買物件に数量の不足その他かくれた瑕疵があることを発見しても、売買代金の減額若しくは損害賠償の請求又は契約の解除をすることができないものとする。

(土地利用条件)

第10条 乙は、売買物件の用途は「戸建専用住宅」を建築するための「住宅地」としなければならない。

2 乙は、自らが事業主として住宅地として開発行為を行い、かつ販売を行わなければならない。

3 乙は、売買物件の販売にあたり住宅地一区画の地積は、原則200㎡(約60坪)以上としなければならない。

4 乙は、本契約日から起算して3年以内に買受者の負担において、次の要件を満たす道路整備を完了し、工事完了後、道路用地の分筆登記を行った上、北茨城市へ帰属させなければならない。

(1) 道路の幅員は、8メートルとすること。

(2) 既存公衆用道路への接道については、開発地南側市道1738号線とすること。

5 乙は、事業を着手する前にその土地利用計画が要領で定める土地利用条件に適合しているか、甲の確認を受けなければならない。

6 乙は、本契約日から起算して3年以内に、都市計画法(昭和43年法律第100号)第29条の規定による開発行為の許可に基づいた工事を完了し、当該工事完了検査済証の交付を受けなければならない。

(禁止用途)

第11条 乙は、売買物件を次に掲げる用途に供してはならない。

(1) 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及び同条第6号に規定する暴力団員その他の反社会的団体及びその構成員の

活動のために利用するなど公序良俗に反する用途

(2) 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13項に規定する接客業務受託営業の事務所の用途

(3) その他公序良俗又は公共の福祉に反する用途

(権利の設定等)

第12条 乙は、本契約日から10年間は、自己の居住の用に供する者に譲渡する場合を除き、地上権、質権、賃借権その他使用収益を目的とする権利の設定、又は売買、贈与、交換、出資等による所有権の移転をしてはならない。ただし、やむを得ない事由により、乙が甲と協議し、甲の承認を得た場合はこの限りではない。

(義務の承継)

第13条 乙は、本契約日から10年以内に売買物件の所有権を第三者に移転するときは、当該第三者に第11条の規定を引き継ぐとともに遵守させなければならない。

2 前項における当該第三者の第11条に定める義務違反に対する責務は、乙が負わなければならない。

(実地調査等)

第14条 甲は、この契約の履行について必要があると認めるときは、乙に対して、その履行状況を確認するため、実地調査を行い、又は乙から必要な報告若しくは資料の提出を求めることができる。この場合において、乙はその調査を拒み、妨げ、又は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15条 甲は、乙が本契約日から10年以内に次の各号のいずれかに該当することが明らかになった場合、この契約を解除することができる。

(1) 要領で定める入札参加資格を偽る等、不正な行為によりこの契約を締結したとき。

(2) 破産、民事再生、会社更生又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。

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

(4) 乙が本契約に定める義務を履行しないとき。

(買戻しの特約)

第16条 甲は、前条の定めによりこの契約を解除したときは、売買物件を買戻すことができる。

(買戻しの登記)

第17条 甲及び乙は、所有権移転登記と同時に、前条に定める買戻しの特約の登記を行うものとする。

2 前項の期間は、本契約日から10年間とする。

- 3 甲は、前項の期間満了前であっても、都市計画法第29条の規定による開発行為の許可に基づいた工事が完了し、当該工事完了検査済証の交付を受けた後は、乙からの請求により、この登記を抹消できるものとする。

(返還金等)

第18条 甲は、甲がこの契約を第15条の定めにより解除したときは、乙が第20条に定める義務を完全に履行した後、乙が第3条の定めにより支払った売買代金を返還する。ただし、当該返還金に利子は付さない。

- 2 甲が契約を解除したときは、乙は自らが負担した契約の費用及び売買物件に支出した必要経費、有益費その他一切の費用を甲に請求することはできない。

(違約金)

第19条 乙は、甲がこの契約を第15条の定めにより解除したときは、違約金として第3条に定める売買代金の100分の30に相当する額を支払わなければならない。

- 2 乙は、第11条に定める義務に違反したときは、本契約日から10年間に限り、第3条に定める売買金額の100分の30に相当する額を支払わなければならない。
- 3 乙は、第14条に定める義務に違反したときは、本契約日から10年間に限り、第3条に定める売買金額の100分の10に相当する額を支払わなければならない。

(原状回復義務等)

第20条 乙は、甲が第15条の定めにより契約を解除したときは、甲の指定する期日までに次に定める事項を実行しなければならない。

- (1) 売買物件について設定された抵当権、その他売買物件の完全な所有権の行使を妨げる権利を消滅させること。
 - (2) 甲名義に所有権移転登記をするための登記承諾書を甲に提出すること。この場合において、甲名義に所有権を移転するために必要な登記費用等は、すべて乙の負担とする。
 - (3) 売買物件に存在する建物及びその他の工作物等を収去し、売買物件を第6条の引渡し時の原状に復して返還すること。ただし、甲が原状に復する必要がないと認めたときは、乙は、甲に対し現状のまま返還することができるものとする。
- 2 前項第3号ただし書により売買物件を返還したときは、当該売買物件内に残置したものの所有権はすべて甲に帰する。これにより、乙が損害を被っても甲に対して一切の請求をすることができない。
 - 3 乙は、第1項第3号ただし書の場合において、売買物件が滅失又はき損しているときは、その損害賠償として、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、乙の責め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。

(損害賠償)

第21条 乙は、この契約に定める義務を履行しないために甲に損害を与えたときは、第19条に定める違約金に加えて、その損害を賠償しなければならない。

(第三者に生じた損害の責任)

第22条 甲が第15条の定めによりこの契約を解除したとき及び第16条第1項に基づき売買物件を買い戻したときは、これにより乙又は第三者に損害が生じても甲はその責任を負わない。

(返還金からの控除)

第23条 甲は、第18条の定めにより売買代金を返還する場合においては、次に掲げる額を返還金から控除して返還するものとする。この場合において、控除できない金額がある場合は、乙は甲に対して別途これを支払わなければならない。

- (1) 第19条に定める違約金
- (2) 第20条第1項第2号に定める登記費用等
- (3) 第20条第3項に定める損害賠償金
- (4) 第21条に定める損害賠償金

(法令等の厳守)

第24条 乙は、開発及び建築物の建設にあたっては、都市計画法及び建築基準法等の各種関係法令並びに北茨城市開発行為に関する指導要綱等を遵守しなければならない。

(公害等の防止)

第25条 乙は、電波障害、騒音、風害及び日照阻害等の防止に留意するとともに、自らの責任において必要な措置を講じなければならない。

(上水道等)

第26条 乙は、上水道、電気、ガス及び電話等の供給を受ける際は、各々の供給者及び施設管理者等と協議の上、自らの負担により責任を持って工事等を行わなければならない。

(地下埋設物等)

第27条 売買物件の地下埋設物を撤去するときの費用は、すべて乙の負担とする。

(地元協議等)

第28条 乙は、売買物件の開発にあたっては、関係機関及び近隣住民等地元関係者との協議、調整等を自らの責任で行わなければならない。

(契約費用等の負担)

第29条 次に掲げる費用は、乙の負担とする。

- (1) この契約の締結に要する費用
- (2) 所有権移転登記及び買戻権の設定登記並びに抹消登記に要する費用

(管轄裁判所)

第30条 この契約から生じる一切の法律関係に基づく訴えの管轄は、甲の事務所の所在地を管轄

する地方裁判所又は簡易裁判所をもって管轄裁判所とする。

(疑義等の決定)

第31条 この契約の定める事項について疑義が生じたとき、又はこの契約に定めのない事項について定める必要が生じたときは、甲乙協議のうえ定めるものとする。

この契約の締結を証するため、契約書2通を作成し、甲乙記名押印のうえ、各自その1通を保有するものとする。

令和 年 月 日

甲 住所 北茨城市磯原町磯原1630番地

氏名 北茨城市 市長 豊田 稔

乙 住所

氏名

土地の表示

所在地	北茨城市磯原町豊田		
字	地番	登記地目	地積
朝日野	575番1	学校用地	12,014㎡
朝日野	550番1	宅地	289.08㎡
朝日野	546番18	宅地	51.87㎡
計			12,354.95㎡

土地の表示

所在地	北茨城市磯原町豊田		
字	地番	登記地目	地積
カブキ	556番3	学校用地	5,753㎡
計			5,753㎡