

## 町有財産売買仮契約書

売渡人長沼町（以下「甲」という。）と買受人〇〇〇〇（以下「乙」という。）とは、次の条項により町有財産の売買に係る仮契約を締結する。

なお、この仮契約に係る町有財産の売買について、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3月25日条例第5号）第3条の規定による長沼町議会の議決を得たときに、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。

ただし、議会の可決が得られないときは、この契約は無効となり、甲は、この契約に係る一切の責任を負わないものとする。

### （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 甲は、別表に掲げる町有財産（以下「売買物件」という。）を現状有姿のまま乙に売り渡し、乙は、これを買受けるものとする。なお、売買物件が現況と異なるときは、全て現況が優先されることを承諾し、乙は、甲に対して、何ら異議を述べることはできず、その賠償を請求することはできない。

2 本件土地には、その定着物（甲が所有するものであって、本件建物を除く。）を含むものとする。

### （売買代金）

第3条 売買代金は、金〇〇〇〇円とする。（うち、建物価格は、0円。）

### （契約の成立に関する特約）

第4条 この契約は、甲が法令に規定する関係官庁からの本件物件に係る財産処分の承認を得られなかったときは、当然に解除されるものとする。この場合において、乙は、乙に損害が生じても、甲に対しその賠償を請求することができない。

### （売買代金の支払い）

第5条 乙は、売買代金を、甲が発行する納入通知書に基づき、長沼町議会の議決を得て、この契約が本契約とみなされた日から30日以内に甲に支払わなければならない。

### （所有権の移転）

第6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7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8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9条 長沼町議会の議決を得て、この契約が本契約とみなされた日以降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10条 乙は、売買物件を現状有姿で売買するものとし、乙は、本契約締結後、売買物件に数量の不足その他契約の内容に適合しないことが判明した場合であっても、甲に対し、追完(補修)請求、売買代金減額請求、損害賠償請求及び契約の解除をすることができないものとする。

2 前項の規定に拘わらず、乙は、乙の負担による土壤汚染調査及び地盤調査の結果、土壤汚染対策法に基づく溶出量基準・含有量基準を超える調査結果及び軟弱地盤により予定建築物の建設が困難と判明した場合は、売買物件の引き渡しの時から6か月以内に関係書類を甲に提出することで、この契約を解除することができるものとする。なお、甲は、契約解除に伴い第3条の売買代金を乙に返還するものとする。この場合、返還金に利息は付さない。

#### (用途指定)

第11条 乙は、この売買物件を、所有権移転の日以降5年以内で事業を開始する日(第3項の規定により甲がその変更を承認したときは、変更後の期日。以下「指定期日」という。)までに必要な準備を完了し、乙から提出された跡地活用事業提案書(以下「事業提案書」という。)に基づき提案した事業内容(第3項の規定により甲がその変更を承認したときは、変更後の用途。以下「指定用途」という。)に供さなければならない。

2 乙は、この売買物件を指定期日から10年を経過する日までの間(以下「指定期間」という。)指定用途に供さなければならない。

3 乙は、やむを得ない理由により、指定期日又は事業内容を変更しようとするときは、あらかじめ変更を必要とする事由を付した変更後の事業計画書を甲に申請し、その承認を受けなければならない。

4 乙は、第7条の売買物件の引渡しの日から指定期間満了の日まで、甲の承認を得ないでこの売買物件を指定用途以外の用途に供してはならない。

#### (権利の移転又は設定の制限)

第12条 乙は、長沼町議会の議決を経て、この契約が本契約とみなされた日以降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、甲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、質権、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

2 乙は、前項のただし書きの規定に基づき、この売買物件の所有権を第三者に移転する場合あるいは使用収益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、この限りではない。

#### (公序良俗に反する使用の禁止)

第13条 乙は、この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、この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、前項の第三者がこの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づけなければならない。
- 4 乙は、この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本条第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項の使用の禁止をまぬがれるものではない。
- 5 乙は、前項の第三者が新たな第三者にこの売買物件を使用させる場合も同様に、本条第1項及び第4項の内容を遵守させなければならない。

#### (風俗営業等の禁止)

第14条 乙は、この売買物件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）第2条第1項に定める風俗営業、同条第5項に定める性風俗関連特殊営業の用に使用してはならない。

- 2 乙は、この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、この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本条第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項の使用の禁止をまぬがれるものではない。

#### (実地調査等)

第15条 甲は、前4条の履行に関し、必要があると認めるときは、乙に対し、所要の報告若しくは資料の提出を求め、又は実地に調査することができる。

- 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。

#### (違約金)

第16条 甲は、乙が第11条から第15条に規定する義務に違反したときは、乙に対し、売買代金の100分の30に相当する額（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。乙は、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。

- 2 前項の違約金は、次条に定める甲の再売買の予約完結権の行使を妨げず、第21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。

#### (再売買の予約)

第17条 甲と乙は、売買物件（土地に限る。）に再売買の予約をする。

- 2 予約完結権は、甲のみが有するものとし、甲の予約完結の意思表示があったときは、乙のなんら意思表示なしに当然売買が成立する。
- 3 甲が前項の売買予約完結の意思表示をすることができるのは、乙が第11条から第14条の定め反した場合（乙の責めに帰すべき事由の有無を問わず、客観的にこれらの条項に違反した場合をいう。）とする。
- 4 甲が前項の売買予約の完結権を保全するため、所有移転登記と同時に、再売買予約の仮登記を行う。

5 前項に規定する再売買予約の仮登記に係る費用は、甲の負担とする。

6 第2項の規定により売買契約が成立したときの売買物件の再売買代金は、第3条の売買代金、又は甲が売買予約権の意思表示をした日における鑑定評価額のどちらか低い方（以下、「再売買代金」という。）とする。この場合、再売買代金に利息は付さない。

#### （予約完結権の存続期間）

第18条 前条第2項の予約完結権は、この契約が本契約とみなされた日以降指定期間満了の日から10年を経過する日まで存続するものとする。

2 甲は、前項の期間終了後は、乙の請求により再売買予約の仮登記の抹消登記を嘱託し、その登記に要する費用は乙の負担とする。

#### （契約の解除）

第19条 甲は、乙がこの契約に定める義務を履行しないときは、催告なしにこの契約を解除することができる。

#### （原状回復等）

第20条 乙は、甲が第17条第2項の規定により再売買予約完結の意思表示をしたとき、又は甲が前条の規定により解除権を行使したときは、甲が指定する期日までに売買物件（土地に限る。）を、当該物件の地上及び地下に存する一切の建築物及び工作物を撤去したうえで整地し、甲による完了検査を受けてから引渡し、又は返還しなければならない。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新築建物等を撤去し、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。

3 乙は、第1項に定めるところにより売買物件（土地に限る。）を甲に引き渡し、又は返還するときは、甲の指定する期日までに、当該物件の所有権移転登記の承諾書を甲に提出しなければならない。また、甲が指定する期日までに乙が設置した動産類を撤去しなければならない。当該期日までに撤去が完了しない場合は、甲は乙が残置した動産類の所有権を放棄したものとみなし、甲において任意に処分することができ、この場合の処分費用は乙の負担とする。

#### （損害賠償）

第21条 甲及び乙は、この契約に定める義務を履行せず、相手方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）

第22条 甲は、第19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、この返還金には利息を付さない。

2 甲は、第17条第2項に定める予約完結権を行使したとき、又は第19条に定める解除権を行使したときは、乙の負担した契約の費用は返還しない。

3 甲は、第17条第2項に定める予約完結権を行使したとき、又は第19条に定める解除権を行使したときは、乙が支払った違約金及び乙が売買物件に支出した必要経費、有益費その他一切の費用は償還しない。

#### （返還金等の相殺）

第23条 甲が乙に対して、第16条第1項に定める違約金又は第21条に定める損害賠償金、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の支払請求権を有し、乙が甲に対して前条の規定による返還金又は第17条第6項の規定による再売買代金の支払い請求権を有するときは、甲は乙に対してこれらの債権を対当額で相殺することができる。

**(アスベスト及びPCBの使用)**

第24条 乙は、アスベストを含有したアスベスト成型板及びPCBが含まれる安定器等が本件建物の一部にも使用されている可能性があることにつき承知の上本契約を締結する。この場合において、本件建物の増改築又は解体を行うに当たり、必要となる飛散防止の措置その他法令上必要となる措置の費用及び工事に係る損害賠償等の請求があった際には、乙の負担とする。

**(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。

**(地域住民等との良好な関係の構築)**

第26条 乙は、第11条に規定する事業実施に当たっては、売買物件周辺の地域の住民等（以下「地域住民等」という。）の住環境に悪影響を及ぼす事業の防止、地域住民等との交流等に最善を尽くし、地域住民等と良好な関係を築くものとする。

**(排水量の規制)**

第27条 乙は、第11条に規定する事業実施に当たり、甲所有の調整池に排水を排水する事業があるときは、排水量に関して甲の指示・指導に服するものとする。排水量の調整に伴い乙に損失・損害が生じたとしても、甲は乙に対して損失補償や損害賠償義務を負わないものとする。

**(法令等の規制の遵守)**

第28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。

**(管轄裁判所)**

第29条 この契約から生ずる一切の法律関係に基づく訴訟については、甲の所在地を管轄する地方裁判所をもって第一審の専属的合意管轄裁判所とする。

**(疑義等の決定)**

第30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、甲乙協議の上定めるものとする。

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

令和3年 月 日

売出人（甲）北海道夕張郡長沼町中央北1丁目1番1号  
長沼町  
町長 齋藤 良彦

買受人（乙） ○○○○  
○○○○  
○○○○

別表（第2条関係）

1. フラワーパークエリア

（1）土地の概要

所在地	〒069-1317 北海道夕張郡長沼町東4線北10号
面積	156,241.5㎡のうち調整池を除く約116,241.5㎡
地目	雑種地、宅地、山林、農地 ※農地は現況地目の雑種地に変更します。
用途地域等	用途地域の指定のない区域
接道の状況	町道東3線及び町道北10号に接道
水道	なし
下水道	なし

（2）建物等の概要

施設名	建築年	構造	面積
トイレ1	不明	木造1階建	29.82㎡
トイレ2	不明	木造1階建	4.68㎡
トイレ3	不明	木造1階建	4.68㎡
小屋	不明	木造1階建	13.53㎡