

町有財産売買仮契約書(案)

売払人 玖珠町長宿利政和と買受人 _____とは、玖珠中学校跡地利活用事業公募型プロポーザル事業者募集要項及び買受人が売払人に提出した事業提案書（以下「事業提案書」という。）に基づき、次の条項により町有財産の売買仮契約（以下「仮契約」という。）を締結する。

（信義誠実の義務）

第1条 売払人及び買受人は、信義を重んじ、誠実に本契約を履行しなければならない。

（仮契約）

第2条 この契約は、玖珠中学校跡地利活用事業公募型プロポーザル事業者募集要項の規定に基づき決定された優先交渉権者と締結する。

2 この契約は仮契約であり、玖珠町町有財産条例（昭和39年玖珠町条例第5号）第2条の規定により議会の議決を得たときに、仮契約の内容を持って売買契約（以下「本契約」という。）が成立するものとする。なお、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。

3 議会の議決が得られなかった場合は、仮契約の効力は消滅するものとし、売払人はこの契約に係る一切の責任を負わないものとする。

4 買受人は、仮契約を締結することによって生じる権利義務を第三者に譲渡し又は担保に供することができない。

（売買物件）

第3条 売払人は、次に表示する物件（以下「売買物件」という。）を、現状有姿にて次条に定める売買代金で買受人に売り渡し、買受人はこれを買受けるものとする。

（土地）

所在 玖珠郡玖珠町	地番	地目	地籍(㎡)	
			公簿 面積	実測 面積
大字塚脇	168 番地の 5	学校用地	14.00	14.00
大字塚脇	171 番地の 2	学校用地	66.00	66.00
大字山田	293 番地の 4	学校用地	143.00	143.00
大字山田	317 番地の 2	学校用地	9,494.00	9,494.00
大字山田	328 番地の 1	学校用地	8,926.00	8,926.00

（建物）

所在 玖珠郡玖珠町	地番	棟名	床面積(㎡)
大字山田	328 番地の 1	校舎(管理教室棟)	1,672.00
大字山田	328 番地の 1	校舎(特別教室棟)	1,153.00

(売買代金)

第4条 売買代金は、金151,819,000円とする。うち土地は、金132,819,000円。校舎は、金19,000,000円とする。

(契約保証金)

第5条 買受人は、本契約締結と同時に、契約保証金として金15,181,900円以上を甲に納入しなければならない。ただし、別に納入された入札保証金があるときは契約保証金に充当するものとする。

2 前項の契約保証金には利子を付さない。

3 第1項の契約保証金は、第24条に定める損害賠償金の予定又はその一部と解釈しない。

(契約保証金の帰属)

第6条 売払人が、売買物件の引渡しまでに第19条第1項又は第2項の規定により本契約を解除したときは、前条第1項の規定により納入された契約保証金（以下「契約保証金」という。）は、売払人に帰属する。ただし、売払人がやむを得ない事情があると認めた場合はこの限りではない。

(代金の支払等)

第7条 買受人は、第4条に定める売買代金と契約保証金との差額（以下「差額代金」という。）を売払人の発行する納入通知書兼領収書により、当該納入通知書兼領収書の発行日の翌日から起算して30日以内（以下「納期限」という。）に一括して玖珠町指定金融機関又は収納代理金融機関に納入しなければならない。

2 売払いは、買受人が前項に定める義務を履行したときは、買受人の申出により契約保証金を売買代金に充当することができる。

(遅延利息)

第8条 買受人は、差額代金を納期限までに納入できないときは、あらかじめ売払人に届け出、その承認を得るものとする。

2 売払人は、差額代金を納期限までに納入しないときは、納期限の翌日から納入した日までの日数につきその金額に年2.6%の率（年当たりの率は、閏年の日を含む期間についても、365日当たりの率とする。）を乗じて計算した額を遅延利息（当該金額に100円未満の端数があるときは、これを切り捨てるものとする。）として、売払人の発行する納入通知書兼領収書により、一括して玖珠町指定金融機関に納入しなければならない。ただし、遅延利息の金額が100円未満であるときは、これを切り捨てるものとする。

(所有権の移転及び売買物件の引き渡し)

第9条 売買物件の所有権は、売払人が差額代金及び遅延利息（前条第2項の規定に該当する場合に限る。）の納入を受けたときに、売払人から買受人に移転する。

2 売払人は、前項の規定による所有権移転後に、売買物件を引渡し時の現状で買受人に引き渡す。

3 買受人は、売買物件の引渡しを受けたときは、売払人の定めるところにより、直ちに受領書を売払人に提出しなければならない。

4 売払人は、売買物件に含まれる工作物等が現状で引き渡されることを十分に理解し、

これを使用する場合において必要となる、修繕や整備、安全性の確保については自らの負担と責任において行うものとする。

(所有権の移転登記等)

第 10 条 買受人は、前条第 1 項の規定により売買物件の所有権が移転した後、速やかに、売払人に対し所有権移転の登記を請求するものとする。

2 売払人は、前項の買受人の請求により、遅滞なく所有権移転の登記を所轄法務局に囑託するものとする。

3 売買物件の所有権移転の登記に要する費用は、買受人の負担とする。

(公序良俗に反する使用等の禁止)

第 11 条 買受人は、売買物件の売買契約締結の日から起算して 10 年以内に売買物件及び売買物件上に建設した建物（以下「売買物件等」という。）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。以下「暴対法」という。）第 2 条第 2 号に規定する暴力団（以下「暴力団」という。）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これに類するものの用に供し、また、これらの用に供されることを知りながら、売買物件の所有権を第三者に移転し、又は売買物件にかかる賃借権、使用貸借による権利その他の使用及び収益を目的とする権利を第三者に取得させてはならない。

(風俗営業等の禁止)

第 12 条 買受人は、売買物件の売買契約締結の日から起算して 10 年以内に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用に供し、若しくはこれらの用に供されることを知りながら、売買物件の所有権を第三者に移転し、又は売買物件にかかる賃借権、使用貸借による権利その他の使用及び収益を目的とする権利を第三者に取得させてはならない。

(所有権移転の禁止)

第 13 条 買受人は、売買物件の売買契約締結の日から起算して 10 年以内に売買物件を第三者に所有権移転してはならない。ただし、やむを得ない事由により町の書面による承認を得たときはこの限りではない。

2 買受人は、売買物件の売買契約締結の日から起算して 10 年以内に町の承認に基づいて第三者に所有権移転をする場合は、前 2 条及び第 18 条に定める条件を当該第三者に対し書面により継承し、遵守させなければならない。

(用途指定等の制限)

第 14 条 前 3 条及び第 18 条のほか、買受人は事業提案書で提案した事業（以下「提案事業」という。）の履行にあたり次の各号を遵守しなければならない。

(1) 売買物件の売買契約締結の日から起算して 1 年以内に提案事業の用途に使用するための工事に着工しなければならない。ただし、現状のまま施設を使用する場合はこの限りではない。

(2) 売買物件の売買契約締結の日から起算して 5 年以内に提案事業の用途に使用しなければならない。

- (3) 売買物件の売買契約締結の日から起算して5年以内に提案事業の用途を変更してはならない。ただし、売買物件の売買契約締結の日から起算して5年以内に提案事業に加えて新たな事業を実施する場合は、関連する法令を遵守のうえ、事前に町へ書面により協議し、承諾を得なければならない。

(実地調査等)

第15条 売払人は、この契約の履行について必要があると認めるときは、売買物件の実地調査を行い、又は買受人から所要の報告を求めることができる。

- 2 買受人は、売払人から要求があるときは、売買物件について利用状況の事実を証する登記事項証明書その他の資料を添えて売買物件の利用状況等を買受人に報告しなければならない。

- 3 買受人は、正当な理由なく前2項に定める実地調査等を拒み、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16条 買受人は、次の各号に定める事由が生じたときは、それぞれ各号に定める金額を違約金として売払人に支払わなければならない。

- (1) 前条に定める義務に違反したときは、売買代金の100分の10に相当する額
(2) 第11条又は第12条に定める義務に違反したときは、売買代金の100分の30に相当する額

- 2 前項の違約金は、第22条第4項及び第24条に定める損害賠償額の予定又はその一部と解釈しない。

(危険負担)

第17条 本契約締結の日から売買物件の引き渡しの日までの間において、売払人の責めに帰すことのできない理由により、売買物件に滅失、き損等の損害を生じたときは、その損害は、買受人が負担する。

(契約不適合責任)

第18条 買受人は、この契約締結後、売買物件に契約の内容に適合しない状態のあることを発見しても、そのことを理由に売買代金の減免若しくは損害賠償の請求又は契約の解除を請求することができない。

(契約の解除)

第19条 売払人は、買受人が次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) 募集要項で定める参加資格を偽る等、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、売払人と買受人の協議によって、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) 買受人が本契約に定める義務を履行しないとき

- 2 売払人は、前項の規定により本契約を解除した場合は、これにより買受人に生じた損害について、何らの賠償又は補償をすることを要しない。

3 買受人は、売払人が第1項の規定により本契約を解除した場合において、売払人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20条 売払人は、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21条 売払人及び買受人は、所有権移転登記と同時に、前条に定める買戻特約の登記を行うものとする。

2 前項の期間は、この契約締結の日から10年間とする。

(返還金)

第22条 売払人は、本契約を解除したときは、収納済みの売買代金を買受人に返還するものとする。ただし、第6条の規定により契約保証金を町に帰属させる場合は、収納済みの売買代金から契約保証金に相当する額を差し引いた金額を返還するものとする。

2 前項の返還金には利子を付さない。

3 売払人は、本契約を解除したときは、買受人が負担した第24条に定める契約等の費用、売買物件に支出した必要費及び有益費その他一切の費用は償還しない。

4 売払人は、第1項の規定により売買代金を返還する場合において、買受人が第16条に定める違約金又は第19条第3項、第23条第4項若しくは第24条に定める損害賠償金を売払人に支払うべき義務があるときは、売払人は違約金又は損害賠償金に相当する金額を当該返還金の全部又は一部と相殺することができる。

(買受人の原状回復義務)

第23条 買受人は、第19条第1項の規定により本契約を解除されたときは、売払人の指定する期日までに売買物件を原状に回復して売払人に返還しなければならない。ただし、売払人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たときは、現状で返還することができる。

2 買受人は、前項の規定により売買物件を売払人に返還するときは、売払人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売払人に提出しなければならない。

3 第2項の規定により返還された売買物件において、買受人所有の残置物があるとき、買受人は、その所有権を放棄したものとみなし、売払人において当該残置物を処分しても買受人は異議を述べない。

4 買受人は、第1項ただし書の規定により現状で返還された売買物件が滅失又はき損していると売払人が認めるときは、その損害賠償として契約解除時の時価により算定された減損額に相当する金額を売払人に支払わなければならない。また、買受人の責に帰すべき事由により売払人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売払人に支払わなければならない。

(損害賠償)

第24条 売払人は、買受人が本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。

(契約等の費用)

第 25 条 本契約の締結及び履行等に関して必要な一切の費用は、すべて買受人の負担とする。

(相隣関係等への配慮)

第 26 条 売買物件の引き渡し以降において、買受人は、近隣住民その他第三者との紛争が生じないように留意するものとする。

(疑義の決定)

第 27 条 本契約に関し疑義があるときは、売出人、買受人双方協議の上決定する。

(管轄裁判所)

第 28 条 本契約から生ずる一切の法律関係に基づく訴訟等については、売出人の事務所の所在地を管轄する地方裁判所及び簡易裁判所をもって第一審の専属的管轄裁判所とする。

上記の契約の締結を証するため、本書を 2 通作成し、それぞれ記名押印の上、各自その 1 通を保有する。

令和 年 月 日

住 所 大分県玖珠郡玖珠町大字帆足 2 6 8 番地の 5

氏 名 玖珠町長 宿 利 政 和 印

住 所

氏 名 印