

市有財産（旧〇〇施設）の利活用に係る停止条件付売買〔仮〕契約書（案）

市有財産（旧青少年育成センター）の利活用に係る売買〔仮〕契約書（案）【対象物件C】

売払人三田市（以下「甲」という。）と買受人〇〇〇〇（以下「乙」という。）とは、次の条項により甲の所有する普通財産について、その利活用を図るため、甲が令和〇年〇月に募集した「公募型プロポーサルによる市有財産（名称）の利活用に係る事業者募集要領」を受けて、乙が提案した事業計画（以下、「本計画」という）に定める用途に従って使用することを目的として、停止条件付売買〔仮〕契約を締結する。（※対象物件Cは「停止条件付」を削除）

なお、この仮契約は、三田市議会において、議会の議決に付すべき契約及び財産の取得または処分に関する条例（昭和39年三田市条例第12号）第3条に規定する議会の議決（以下「議決」という。）を得られたとき、本契約とする。ただし、議決が得られなかったときは無効となるものとし、甲は一切の責任を負わないものとする。

（売買物件）

第1条 甲は、その所有する次の普通財産（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。

建 物	所在及び地番	兵庫県三田市〇〇
	家屋番号	〇〇〇〇
	構造	〇〇造・地上〇階建て
	床面積	〇〇㎡
	備考	詳細は別紙〇（物件調書）のとおり
土 地	所在及び地番	兵庫県三田市〇〇
	地積	〇〇㎡
	地目	〇〇
	備考	詳細は別紙〇（物件調書）のとおり

（売買代金）

第2条 売買代金は、金〇〇円（内、消費税及び地方消費税〇円）とする。

内訳 建物 〇〇〇〇〇円（うち消費税及び地方消費税〇円）、土地 〇〇〇〇〇円 …

第2条 売買代金は、金〇〇円とする。【対象物件C】

（契約保証金）

第3条 乙は、契約保証金として金〇〇円を甲の指定する期日まで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23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4条 甲が、売買物件の引渡しまでに第20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、甲に帰属する。ただし、甲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5条 乙は、第2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。)を甲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。)に一括して三田市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 甲は、乙が前項に定める義務を履行したときは、乙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6条 乙は、差額代金を納期限までに納入できないときは、あらかじめ甲に届け出、その承認を得るものとする。

2 乙は、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14.6%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、甲の発行する納入通知書兼領収書により、一括して三田市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。

(指定用途)

第7条 乙は、売買物件を、本計画に定める用途(以下「指定用途という。)」に従って使用しなければならない。ただし、やむを得ない事由により市の書面による承認を得たときはこの限りではない。

2 乙は、売買物件を次の各号の用途に使用してはならない。

(1) 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又は同条第11項に規定する特定遊興飲食店営業その他これらに類する業

(2) 暴力団、暴力団員、暴力団準構成員、暴力団関係企業、総会屋等、社会運動等標ぼうゴロ又は特殊知能暴力集団等(警察庁策定の平成26年8月18日付け組織犯罪対策要綱第7の1(1)アに定めるものをいう。以下「反社会的勢力」という。)の事務所その他その活動の拠点として使用させ、又は反復継続して反社会的勢力を出入りさせること

(3) 公の秩序又は善良の風俗に反する目的の用その他近隣住民の迷惑となる目的の用

(指定用途に供すべき期間)

第8条 乙は、売買物件を第9条の引渡しがあった後10年間指定用途に供するものとする。

(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、甲が差額代金及び遅延利息(第6条第2項の規定に該当する場合に限る。)の納入を受け、第25条第1項に規定する停止条件が成就したときに、甲から乙に移転する。

第9条 売買物件の所有権は、甲が差額代金及び遅延利息(第6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、甲から乙に移転する。【対象物件C】

2 甲は、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乙に引き渡す。

3 乙は、売買物件の引渡しを受けたときは、甲の定めるところにより、直ちに受領書を甲に

提出しなければならない。

- 4 乙は、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 乙は、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、甲に対し所有権移転の登記を請求するものとする。

- 2 甲は、前項の乙の請求により、遅滞なく所有権移転の登記を所轄法務局に嘱託するものとする。
- 3 売買物件の所有権移転の登記に要する費用は、乙の負担とする。

(指定期日)

第 11 条 乙は、令和〇年〇月〇日まで（契約締結から 24 カ月以内）に、必要な工事を完了し、売買物件を指定用途に供さなければならない。

(権利の設定及び譲渡等の禁止)

第 12 条 乙は、本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対して、地上権、質権、賃借権、その他一切の権利の設定をし、又は売買、贈与等により所有権を移転してはならない。ただし、やむを得ない事由により市の書面による承認を得たときはこの限りではない。

(買戻特約及び特約登記)

第 13 条 甲は、乙が第 7 条、第 8 条又は第 12 条の定めに違反した場合には、売買物件の買戻しをすることができるものとする。

- 2 前項に定める買戻しの期間は、この契約締結の日から 10 年間とする。
- 3 前 2 項の規定に基づく買戻しの特約登記については、第 10 条に定める所有権移転登記手続きと同時にその手続きを行わなければならない。この場合において、甲が請求したときは、乙は特約登記に必要な書類を甲に提出しなければならない。

(買戻権の行使)

第 14 条 甲が、前条に定める買戻権を行使するときは、次の各号によるものとする。

- (1) この売買物件の売買に伴い乙が支払った売買代金及び契約費用は、乙が第 22 条に定める義務を履行した後、利息を付さないで返還するものとする。
 - (2) 乙が負担したこの土地に支出した必要費、有益費その他一切の費用並びに乙が支払った第 6 条第 2 項の規定による遅延利息及び第 17 条第 1 項の規定による違約金は、償還又は返還しないものとする。
- 2 乙は、前項の返還を受けたときに、売買物件の所有権移転登記手続きをするものとする。

(届出義務等)

第 15 条 乙は、契約締結後、次の各号のいずれかに該当するときは、甲に対し、あらかじめその旨を書面にて届け出るものとする。

- (1) 代表者、屋号、商号を変更するとき
- (2) 定款を変更するとき
- (3) 資本構成に重大な変更を生ずるとき
- (4) 本店の所在地又は住所を変更するとき
- (5) その他本契約に定める届出事項が生じたとき

(実地調査等)

- 第 16 条 甲は、第 7 条、第 8 条又は第 12 条に定める義務の履行状況を確認するため、必要があると認めるときは、売買物件を実地に調査し、又は乙から所要の報告を求めることができる。
- 2 乙は、甲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 17 条 乙は、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甲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 7 条、第 8 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 21 条第 4 項、第 22 条第 4 項及び第 23 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 18 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、甲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、乙が負担する。

(契約不適合責任)

- 第 19 条 乙は、本契約締結後、売買物件に種類、品質、数量に関して本契約の内容に適合しない状態があることを発見しても、売買代金減額の請求、損害賠償の請求、契約の解除をすることができない。
- 2 本契約締結後、売買物件からアスベスト及びポリ塩化ビフェニル含有物並びに土壤汚染の存在等が判明したときについても、前項と同様とする。

(契約の解除)

- 第 20 条 甲は、乙が本契約に定める義務を履行しないときは、本契約を解除することができる。
- 2 甲は、乙が第 7 条、第 8 条又は第 12 条の規定に違反したとき、又は乙が次の各号のいずれかに該当すると認められるときは、催告なしに本契約を解除することができる。
- (1) 法人等（個人、法人又は団体をいう。）の役員等（個人である場合はその者、法人である場合は、役員又は支店若しくは営業所の代表者、団体である場合は代表者、理事等、その他経営に実質的に関与している者をいう。以下「役員等」という。）が暴対法第 2 条第 6 号に規定する暴力団員（以下「暴力団員」という。）であるとき。
- (2) 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を利用するなどしているとき。
- (3) 役員等が、暴力団又は暴力団員に対して、資金等を供給し、又は便宜を供与するなど直接的に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き。
- (4) 役員等が、暴力団又は暴力団員であることを知りながらこれを不当に利用するなどしているとき。
- (5) 役員等が、暴力団又は暴力団員と社会的に非難されるべき関係を有しているとき。
- 3 甲は、前項の規定により本契約を解除した場合は、これにより乙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。

- 4 乙は、甲が第2項の規定により本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。

(返還金)

第21条 甲は、本契約を解除したときは、収納済みの売買代金を乙に返還するものとする。ただし、第4条の規定により契約保証金を市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 甲は、本契約を解除したときは、乙が負担した第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。
- 3 甲は、本契約を解除したときは、乙が負担した第24条に定める契約等の費用、売買物件の建物解体撤去費並びに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。【対象物件〇】
- 4 甲は、第1項の規定により売買代金を返還する場合において、乙が第17条に定める違約金又は第20条第4項、第22条第4項若しくは第23条に定める損害賠償金を甲に支払うべき義務があるときは、甲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。

(乙の原状回復義務)

第22条 乙は、第20条第1項又は第2項の規定により本契約を解除されたときは、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たときは、現状で返還することができる。

- 2 乙は、前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、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。
- 3 第1項の規定により返還された売買物件において、乙所有の残置物があるとき、乙は、その所有権を放棄したものとみなし、甲において当該残置物を処分しても乙は異議を述べない。
- 4 乙は、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き甲が認めるときは、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。

(損害賠償)

第23条 甲は、乙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24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、すべて乙の負担とする。

(停止条件)

第25条 第9条に規定する所有権の移転は、令和〇年〇月〇日までに、第1条に定める土地建物における第8条第1項に定める用に供することに関する都市計画法第43条の規定に基づく許可（以下「用途変更許可」という。）を取得することを停止条件とする。

- 2 乙は、前項の用途変更許可を得るために必要な一切の手続きを遅滞なく行わなければならない。これに要する一切の費用は乙の負担とする。
- 3 甲は、第1項に規定する停止条件が成就しない場合、第2条の売買代金又は第3条第1項の契約保証金を受領しているときは、これを乙に返還する。

4 乙は、第1項に規定する停止条件が成就しない場合、甲に対して何ら金銭的要求及び法的請求を行わないものとする。

※(停止条件)第25条は削除、以下条ずれ有【対象物件〇】

(疑義の解釈)

第26条 本契約に定めのない事項その他この契約に関し生じた疑義については、甲及び乙が誠意を持って協議の上、決定するものとする。

(管轄裁判所)

第27条 本契約に関する訴えの管轄は、神戸地方裁判所とする。

上記の契約の締結を証するため本契約書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。

令和 年 月 日

(甲) 三田市三輪2丁目1番1号
三田市
三田市長 森 哲 男

(乙) ○○○○○○○○○○○○○○
○○○○○○○
○○○ ○○○○○○