

# 市有財産売買仮契約書（案）

収入  
印紙

売出人 浜松市 と買受人 \*\*\*\*は、次のとおり市有財産の売買仮契約を締結する。

## （信義・誠実の義務）

第1条 売出人及び買受人は、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 売買物件（以下、「本土地」という。）は別紙「物件明細書」のとおりとする。

2 買受人は、本土地につき、別紙「特記事項」の事情が存在することを了承した上で買い受けるものとする。

## （本契約）

第3条 この仮契約は、本土地において売出人が実施する令和6年9月4日に完了を予定する「令和5年度 旧浜松市立高砂小学校解体工事」の工事検査完了日をもって、第4条を除き契約内容を書きかえることなく本契約とする。この場合において、仮契約書の末尾に本契約締結日を記入するものとする。

2 解体工事实施の結果、本土地において予期しない事情により、本土地の引き渡しが困難であると売出人及び買受人が認めた場合、仮契約の効力は消滅するものとし、売出人はこの契約に係る一切の責任を負わないものとする。

3 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。

## （売買代金の額）

第4条 仮契約締結時点の売買代金は、金\*\*\*\*\*円とする。

2 前条第1項の規定により本契約締結する時点において、売出人が買受人から改めて見積徴収を行い売買代金の額を決定するものとする。この場合において、仮契約書の末尾に本契約における売買代金（以下、「本契約売買代金」という。）を記入するものとする。

## （契約保証金）

第5条 買受人は、本契約の締結と同時に契約保証金（地方自治法施行令第167条の16第1項）として、本契約売買代金の額の100分の10以上を売出人に支払うものとする。

2 前項に規定する契約保証金は、第23条に規定する損害賠償額の予定又はその一部とはしないものとする。

3 第1項の契約保証金には利息を付さない。

4 売出人は、買受人が第6条に規定する義務を履行したときは、第1項に規定する契約保証金を前条の売買代金に充当するものとする。

5 売出人は、買受人が第6条に規定する義務を履行しないときは、第1項に規定する契約保証金を売出人に帰属させることができる。

## （代金の支払い）

第6条 買受人は、本契約売買代金の額から前条第1項に規定する契約保証金の額を除いた金額を、売出人が発行する納入通知書により、本契約成立後、売出人が指定する期日まで

に売払人に支払わなければならない。

#### (遅延損害金の徴収)

第7条 買受人は、本契約売買代金を売払人の指定する納付期日までに支払わなかったときは、その期日の翌日から完納の日までの日数に応じ、本契約売買代金の額に年2.5パーセントの割合を乗じて計算した金額に相当する額を、遅延損害金として売払人に支払うものとする。

#### (所有権の移転)

第8条 本土地の所有権は、買受人が本契約売買代金を完納したときに、売払人から買受人に移転するものとする。

#### (本土地の引渡し)

第9条 本土地の引渡しは、前条の規定により本土地の所有権が移転したときに、引渡し時の現状有姿にて行われたものとする。

#### (所有権移転登記の請求及び嘱託)

第10条 買受人は、第8条の規定により本土地の所有権が移転した後、速やかに売払人に対して所有権の移転登記手続を請求するものとし、売払人は、その請求により当該登記を嘱託して行うものとする。

2 買受人は、前項に規定する所有権の移転登記請求に際し、登録免許税相当額の収入印紙又は現金領収証書を売払人に提出しなければならない。

3 売払人は、所有権の移転登記完了後、速やかに買受人に対して登記識別情報通知を交付するものとし、買受人は当該通知と引き換えに受領書を売払人に提出するものとする。

#### (用途の制限)

第11条 買受人は、本土地の引き渡しの日から10年間(以下、「指定期間」という。)は、本土地を学校教育法第1条に規定する学校及び事業計画書に示した用途(以下、「指定用途」という。)以外の用に供してはならない。

2 買受人は、本土地の引き渡しの日から起算して5年以内(以下、「指定期日」という。)に本土地を指定用途に供さなければならない。

3 買受人は、前2項に規定する指定用途の変更又は解除、指定期間又は指定期日の変更を必要とするときは、売払人に事前に詳細な理由を付した願書を提出し、売払人の書面による承認を得なければならない。

4 買受人は、本土地を売払人に申し出た利用目的に合致するよう自ら利用するものとし、風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律第2条第1項に規定する風俗営業及び同条第5項に規定する性風俗関連特殊営業その他これらに類する業、暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律第2条第2号に規定する暴力団の事務所並びに無差別大量殺人行為を行った団体の規制に関する法律第5条に規定する観察処分を受けた団体の事務所の用に供してはならない。また、買受人は、本土地がこれらの用に供されることを知りながら、所有権を第三者に移転し又は本土地を第三者に貸してはならない。

#### (賃貸借の禁止)

第12条 買受人は、指定期間内に本土地を第三者に賃貸し又は本土地に地上権、賃借権その他使用収益を目的とする権利を設定してはならない。ただし、指定期間内にやむを得ない事由により売払人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、指定期間内に市の承認に基づいて第三者に賃貸し又は本土地に地上権、賃借権その他使用収益を目的とする権利を設定する場合には、前条の規定を当該第三者に対し

書面により承継し、遵守させなければならない。

#### (所有権移転の禁止)

第13条 買受人は、指定期間内に本土地を第三者に所有権移転をしてはならない。ただし、指定期間内にやむを得ない事由により売払人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、指定期間内に売払人の承認に基づいて第三者に所有権移転をする場合には、第11条及び前条の規定を当該第三者に対し書面により承継し、遵守させなければならない。

#### (売払人の契約解除権及び買戻権)

第14条 売払人は、買受人が次の各号の一に該当するに至ったときは、この契約を解除し、又は本土地を買い戻すことができるものとする。この場合において、買受人又は第三者に損失・損害を生じて甲はその責めを負わないものとする。

(1) 第5条から第7条までの規定のいずれかに違反したとき。

(2) 第11条から第13条の規定のいずれかに違反したとき。

(3) 事業提案書その他売払人への提出資料に虚偽の記載があったとき。

(4) 次のいずれかに該当する場合であって、売払人が特に必要と認めたとき。

ア 強制執行、仮差押え、仮処分、競売の申立て又は滞納処分を受けたとき。

イ 会社整理開始、民事再生手続開始、会社更生手続開始、破産の申立て（自己申立てを含む。）があったとき。

ウ 解散又は事業を廃止したとき。

(5) 第25条の規定に違反したとき。

(6) 浜松市暴力団排除条例第6条各号のいずれかに該当することとなったとき。

(7) 前各号のほか、この契約に違反したとき。

2 前項に規定する買い戻しができる期間は、本土地の引き渡しの日から10年間とする。

#### (買い戻しの登記)

第15条 買受人は、売払人が前条に規定する買戻権並びに第21条第1項及び第2項に規定する特約事項等必要な事項を登記することに同意するものとする。

2 売払人は、前項に規定する登記を第10条に規定する所有権の移転登記に付して行うものとする。この場合の登録免許税及び売払人が指定する司法書士に対する報酬等の登記に要する諸費用は、買受人が負担するものとする。

3 売払人は、前条第2項の期間満了後に買受人から第1項の登記の抹消について申し出があったときは、速やかに当該登記の抹消を行うものとし、また、前条第2項の期間満了前に買受人から第1項に規定する登記の抹消について申し出があった場合には、買受人が前条第1項各号のいずれにも該当する恐れがないと判断したときには、速やかに当該登記の抹消を行うものとする。

#### (指定用途等の変更)

第16条 買受人は、やむを得ない事由により第11条から前条までに規定する事項の全部又は一部について変更する必要がある場合には、詳細な事由を付した書面により売払人に申請しなければならない。

2 売払人が前項の申請に対して承認する場合には、その承認を書面によって行うものとする。

#### (実地調査等)

第17条 売払人は、第11条から第13条に規定する事項について買受人の履行状況等に関して、売払人が必要があると認めるときは、実地調査を行い、又は買受人に対して利用

状況の報告を求め、若しくは関係資料の提出を求めることができるものとする。

- 2 買受人は、本土地の引渡しの日から10年以内において売払人が必要と認めて請求したときは、本土地について権利の設定、所有権の移転等を行っていない事実及び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、本土地の利用状況等を売払人に報告しなければならない。
- 3 買受人は、正当な理由なく前項に規定する実地調査を拒み、妨げ、若しくは忌避し、又は報告若しくは関係資料の提出を怠ってはならない。

#### (危険負担)

第18条 この契約の本契約締結の時から本土地の引渡しの時までに、本土地が、双方の責めに帰すことのできない事由により滅失又はき損したときであっても、買受人は、その滅失又はき損を理由として、売払人に対し、履行の追完請求、本契約売買代金の減額請求、損害賠償請求及び契約の解除をすることができない。この場合において、買受人は、代金の支払いを拒むことができない。

#### (契約不適合責任)

第19条 この契約の締結後、買受人は、売払人に対し、引渡しを受けた本土地について、契約の内容に適合しないこと(地中埋設物、地質、土壤汚染等を含むがこれらに限らない。)を理由とする履行の追完請求、本契約売買代金の減額請求、損害賠償請求及び契約の解除をすることができない。

#### (違約金等)

第20条 買受人は、第11条から第13条、第14条第1項第6号及び第17条第2項に規定する事項に違反したときは、売払人がやむを得ないと認める場合を除き、次の各号に定めるところにより、売払人に対し、売払人の指定する期日までに当該各号に定める金額の違約金を支払わなければならない。

- (1) 第11条に規定する義務に違反して指定期日までに指定用途に供さなかった時又は指定期間満了までに指定用途に供さなかったときは、本契約売買代金の30%に相当する額。
  - (2) 第11条第1項又は第3項に規定する義務に違反して(指定期日に係るものを除く。)指定期間満了までに指定用途以外の用途に供したときは、本契約売買代金の30%に相当する額。
  - (3) 第12条又は第13条に規定する義務に違反して権利の設定、所有権の移転等をしたときは、本契約売買代金の10%に相当する額。
  - (4) 第14条第1項第6号に規定する要件に該当することとなったときは、本契約売買代金の10%に相当する額。
  - (5) 第17条第2項に規定する義務に違反したときは、本契約売買代金の10%に相当する額
- 2 前項の違約金は第23条に規定する損害賠償額の予定又はその一部と解釈しない。
- 3 売払人は、第14条の規定によりこの契約を解除した場合において、これにより買受人に損害が生じたときであっても、何ら賠償又は補償することを要しない。

#### (契約の解除権及び買戻権の行使)

第21条 売払人は、第14条に規定する契約の解除権又は買戻権を行使するときは、買受人が支払った本契約売買代金を、次条に規定する本土地の原状回復による返還に伴う所有権移転登記が完了次第、買受人の請求により買受人に返還するものとする。ただし、当該本契約売買代金には利息を付さないものとする。

- 2 売払人が、第14条に規定する契約の解除権又は買戻権を行使するとき、買受人は負担した契約の費用を売払人に請求できないものとする。

- 3 売払人が、第14条に規定する契約の解除権又は買戻権を行使するとき、買受人は支払った違約金及び買受人が本土地に支出した必要費、有益費その他一切の費用は売払人に請求できないものとする。

#### (買受人の原状回復義務)

第22条 買受人は、売払人が第14条に規定する解除権又は買戻権を行使したときは、買受人の負担において売払人の指定する期日までに、本土地を原状に回復して返還しなければならない。ただし、売払人が原状に復することを要しないと認めるときは、この限りでない。

- 2 買受人は、前項ただし書の場合において、本土地が滅失又は毀損しているときは、その損害賠償として、解除権又は買戻権行使時の時価により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、買受人の責め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。

- 3 買受人は、第1項の規定により本土地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、本土地の登記名義を売払人とする登記手続に応じなければならない。

#### (損害賠償)

第23条 買受人は、この契約に定める義務を履行しないために売払人に損害を与えたときは、その損害に相当する金額を損害賠償金として売払人に支払わなければならない。

#### (返還金の相殺)

第24条 売払人は、第21条第1項の規定により本契約売買代金を返還する場合において、買受人が第20条に規定する違約金又は第22条第2項若しくは前条に規定する損害賠償金を売払人に支払うべき義務があるときは、当該金銭と返還する本契約売買代金の全部又は一部とを相殺することができるものとする。

#### (売払人に対する通知義務)

第25条 買受人は、指定期間内において、次の各号の一に該当するときは、直ちにその旨を売払人に通知しなければならない。

- (1) 解散又は事業を廃止したとき。
- (2) 仮差押え、仮処分、強制執行、競売の申立て若しくは滞納処分を受け、又は破産、会社整理、民事再生、会社更生の申立てをなし、若しくは受けたとき。
- (3) 支払停止の状態に陥り、又は手形交換所の取引停止処分を受けたとき。
- (4) 指定用途の用に供する建物の建設工事に着手したとき及び完了したとき、並びに供用を開始したとき。
- (5) 商号、代表者又は住所を変更したとき。

#### (公租公課の費用)

第26条 本土地に対する公租公課は、引渡し日の前日までの原因によるものは売払人が負担するものとし、引渡し日以後の原因によるものは買受人が負担するものとする。

#### (契約の費用)

第27条 この契約の締結に必要な印紙税及び所有権移転登記に必要な登録免許税その他のこの契約の履行に要する費用は、すべて買受人の負担とする。

#### (暴力団の排除のための協力)

第28条 買受人は、この契約の履行に当たって暴力団員等による不当な行為を受けたときは、売払人に報告するとともに、管轄警察署への通報その他の暴力団の排除のために必要

な協力を行わなければならない。

(裁判管轄)

第29条 この契約から生ずる一切の法律関係に基づく訴えについては、本土地を管轄する地方裁判所をもって第一審の合意による専属的管轄裁判所とする。

(疑義の決定)

第30条 この契約に疑義を生じたとき又は定めのない事項については、売払人と買受人とが協議して決定するものとする。

この契約の締結を証するため、本書2通を作成し、両者記名押印のうえ各自その一通を保有する。

令和\*\*年\*\*月\*\*日

(売払人) 浜松市中区元城町103番地の2

代表者 浜松市長 中野 祐介 (印)

(買受人) \*\*

\*\* (印)

本契約売買代金 円

本契約日 年 月 日

別紙「物件明細書」

1 所在

土地の所在・地番	地目	登記簿地積	実測地積	備考
浜松市中区寺島町450番1	学校用地	9,799㎡	9,799.14㎡	全筆

2 法令に基づく制限

都市計画区域区分	市街化区域
用途地域	近隣商業地域
建ぺい率	80%
容積率	300%

3 私道の負担等に関する事項

負担の有無	無
-------	---

4 供給施設の状況

電気	引込可
上水道	前面道路配管有（引き込み管なし）
下水道	前面道路配管有（引き込み管なし）
都市ガス	前面道路配管有（引き込み管なし）

## 別紙「特記事項」

- 1 本土地の近隣土地所有者及びその所有権等を取得した第三者が、将来建築基準法等並びに管轄官庁の行政指導に適合する範囲内において建築物を建築することにより、日照・通風・眺望等環境が変化する場合があること。
- 2 本土地の周辺環境ならびに近隣関係は変化する場合があること。
- 3 本土地に付属する門・塀・地中埋設物等その他の付属物がある場合は、本土地引渡し時より買受人に帰属すること。
- 4 本土地は地中埋設物調査、地質調査を行っていないため、それに伴い発生する費用は、すべて買受人の負担となること。
- 6 本土地は建物の解体、ネット支柱、防災無線、高電圧の変電設備その他諸設備、植栽の撤去を行い、更地にしてからの引渡し予定であること。
- 7 本土地から道路への残土の流出を防ぐため敷地境界付近に設置されている高さ 70mm から 200mm の土留ブロックは解体しないため、道路面との高低差が生じる場合があること。
- 8 本土地内北側に電柱が 1 本、南側に 2 本あり、電線が上空を通過していること。
- 9 本土地内北側に防火井戸（井戸深：約 6m）が設置されていること。
- 10 現地目視調査による越境については以下のとおりであること。
  - (1) 本土地外の北東側隅切り付近に存する道路標識の一部が敷地内に越境している。
  - (2) 本土地外の北東側隅切り付近に存する電柱から本土地外の東側に存する電柱を経由して本土地外の南東側隅切り付近に存する電柱に延びる電線が越境している。
  - (3) 本土地外の北東側隅切り付近に存する電柱から本土地外の北側に存する電柱に延びる電線が越境している。