

不動産売買仮契約書（案）

売出人 輪島市(以下「甲」という。)と買受人 (事業候補者) (以下「乙」という。)とは、次のとおり市有財産の売買仮契約（以下「仮契約」という。）を締結する。

なお、この仮契約は、輪島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（平成 18 年輪島市条例第 53 号）第 3 条の規定により輪島市議会（以下「議会」という。）の議決に付し、可決を得たときに、この仮契約を本契約（以下「本契約」という。）とし、本契約の成立の日は可決日とする。ただし、議会の議決に付し、可決が得られず、この仮契約が本契約として成立しないときは、この契約は無効とし、甲は、乙に対していかなる責任も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、その所有に係る次の不動産(以下「売買物件」という。)を乙に売り渡すものとする。

所 在 地 (代表地番)	地 目 (地目変更後)	地 積
輪島市門前町千代ハ 4 番 2	雑種地	33, 913. 66 m ²

（売買代金）

第 3 条 売買代金は、金 _____ 円とする。

（契約保証金）

第 4 条 乙は、仮契約の締結と同時に契約保証金として金 (売買代金の 1 割以上の金額) 円を甲に納付するものとする。

2 前項の契約保証金は、第 27 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ものとする。

3 第 1 項の契約保証金には、利息を付さないものとする。

4 甲は、乙が第 5 条に規定する義務を履行したときは、第 1 項の契約保証金を売買代金に充当するものとする。

5 第 1 項に定める契約保証金は、乙が次条に定める義務を履行しないときは、甲の所有に帰属するものとする。

（売買代金の納付等）

第 5 条 乙は、第 3 条に定める売買代金のうち第 4 条第 1 項の規定により納付した契約保証金を除いた金額の全額を、甲の発行する納入通知書により、甲が定める期限までに納付するものとする。

2 前項に定める期限までに乙が売買代金を甲に納付しないときは、乙は、期限の翌日から納付した日までの日数に応じ、売買代金に年 2. 5 パーセントの割合（年当たりの割合は、閏年の日を含む期間についても、365 日の割合とする。）を乗じて得た金額を甲に支払わなければならない。ただし、当該金額が 100 円未満である場合には、これを支払うことを要せず、100 円未満の端数が生じたときは、その端数を切り捨てるものとする。

（登記嘱託請求書等）

第 6 条 乙は、本契約成立の際に、あらかじめ登録免許税相当額の印紙及び第 15 条第 1 項に定める買戻しの特約の登記に必要な承諾書を甲に提出しなければならない。

2 甲は、前項に定める書類の提出があったときは、次条の規定により売買物件の所有権が乙に移転した後、

遅滞なく所有権移転登記を嘱託するものとする。

(所有権の移転)

第7条 売買物件の所有権は、乙が売買代金(第5条第2項に定める金額がある場合には、これを加算した額をいう。以下同じ。)を完納したときに、乙に移転するものとする。

(売買物件の引渡し)

第8条 甲は、前条の規定により売買物件の所有権が乙に移転したときに売買物件を現状有姿で、乙に引き渡すものとする。

(危険負担)

第9条 仮契約の締結の時から売買物件の引渡しの時までにおいて、売買物件が天災地変その他甲及び乙いずれの責めにも帰すことができない理由により滅失又は損傷した場合であっても、乙は甲に対して売買代金の減額及び損害の賠償を請求することができない。

(契約不適合責任)

第10条 乙は、仮契約の締結後、売買物件に数量の不足その他契約の内容に適合しないものがあることを発見しても、目的物の修補、代替物の引渡し又は不足分の引渡しによる履行の追完請求、売買代金の減額請求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。

(指定用途)

第11条 乙は、売買物件を旧能登・門前ファミリーイン ビュー・サンセット等跡地売却に係る公募型プロポーザルで提案した用途(以下「指定用途」という。)に供さなければならない。

(指定期日)

第12条 乙は、売買物件を本契約成立日から起算して1年以内に指定用途に供するための工事等に着手しなければならない。

2 乙は、売買物件を本契約成立日から起算して3年(以下「指定期日」という。)以内に指定用途に供さなければならない。

(指定期間)

第13条 乙は、売買物件を本契約成立日から起算して10年間(以下「指定期間」という。)指定用途に供さなければならない。

(権利設定等の禁止)

第14条 乙は、本契約成立日から起算して指定期間満了の日まで、甲の承認を得ないで、売買物件に地上権、質権、使用貸借による権利若しくは賃借権その他使用及び収益を目的とする権利の設定(以下「権利の設定」という。)をし、又は売買物件について売買、贈与、交換、出資等による所有権の移転(以下「所有権の移転」という。)をしてはならない。

(買戻しの特約)

第15条 甲は、乙が本契約成立日から指定期間満了の日までに、甲の承認を得ないで次の各号のいずれかに該当する行為をした場合には、売買物件の買戻し(以下「買戻権」という。)をすることができる。

(1) 第12条に定める義務に違反して指定期日までに指定用途に供さないとき。

(2) 第13条の定める義務に違反して指定期間中に指定用途以外の用途に供したとき。

(3) 前条に定める義務に違反して権利の設定又は所有権の移転をしたとき。

- 2 前項に定める買戻しができる期間は、第7条の規定により売買物件の所有権が乙に移転したときから指定期間満了の日までとする。

(買戻しの登記及びその抹消)

第16条 乙は、甲が前条の規定による買戻権並びに第22条第1項及び第2項及び第3項に定めることに同意するものとする。

- 2 甲は、指定期間が経過したとき、又は第26条の規定により乙が特別違約金を納付したときは乙の請求により買戻権の登録抹消を嘱託するものとする。

(禁止用途)

第17条 乙は、売買物件を、本契約成立日から起算して10年間、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その他これらに類する業の用に供することができない。

- 2 乙は、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号から第4号まで及び第6号に規定する者の事務所又は無差別大量殺人行為を行った団体の規制に関する法律(平成11年法律第147号)第5条に規定する観察処分を受けた団体の事務所等の用に供することができない。

(用途指定の変更、解除等)

第18条 乙は、売買物件の全部又は一部について、やむを得ない理由により第11条から第14条までに定める指定用途等(以下「用途指定」という。)の変更若しくは解除をする必要がある場合は、詳細な理由を付した書面により甲に申請するものとする。

- 2 甲が前項の申請に対し承認する場合は、書面によって行うものとする。

(通知義務)

第19条 乙は、第11条に定めるところにより売買物件を指定用途に供したときは、その旨を直ちに甲に通知しなければならない。

(実地調査等)

第20条 甲は、乙の第11条から第14条までに定める用途指定の義務の履行状況を確認するため、随時に実地調査を行うことができる。

- 2 乙は、正当な理由なく前項に定める実地調査を拒み、妨げ、若しくは忌避し、又は報告若しくは資料の提出を怠ってはならない。

(違約金)

第21条 乙は、第11条から第14条までに定める用途指定の義務に違反したときは、次の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) 第12条に定める義務に違反して指定期日までに指定用途に供さないとき、又は第13条に定める義務に違反して指定期間中に指定用途に供さなくなったとき(指定用途以外の用途に供したときは、次号による。) 契約金額の10パーセントに相当する額
- (2) 第11条及び第13条に定める義務に違反して指定期間中に指定用途以外の用途に供したとき、又は第14条に定める義務に違反して権利の設定若しくは所有権の移転をしたとき 契約金額の30パーセントに相当する額

- 2 乙は、第11条から第14条までに定める用途指定の義務に違反した場合において、甲が用途指定の義務

を履行し難い特別の理由があると認めて用途指定の変更若しくは解除を認めるときは、契約金額の 10 パーセントに相当する額を違約金として甲に支払わなければならない。

- 3 乙は、第 17 条に定める義務に違反したときは、契約金額の 30 パーセントに相当する額を違約金として甲に支払わなければならない。
- 4 乙は、正当な理由なく前条第 2 項に定める義務に違反して実地調査を拒み、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たときは、契約金額の 10 パーセントに相当する額を違約金として甲に支払わなければならない。
- 5 前各項の違約金は、第 27 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ものとする。

(買戻権の行使)

第 22 条 甲は、第 15 条第 1 項に定める買戻権を行使したときは、乙が支払った売買代金を返還しなければならない。ただし、当該売買代金には利息を付さないものとする。

- 2 甲は、買戻権を行使したときは、乙の負担した契約の費用は、返還しないものとする。
- 3 甲は、買戻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費、有益費その他費は返還しないものとする。

(契約の解除)

第 23 条 甲は、乙がこの契約に定める義務を履行しないときは、この契約を解除 (以下「解除権」という。) することができる。ただし、乙が第 17 条に定める義務を履行しないときは、催告をすることを要しないものとする。

(返還金等)

第 24 条 甲は、前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しなければならない。ただし、当該返還金には、利息を付さないものとする。

- 2 甲は、解除権を行使したときは、乙の負担した契約の費用は、返還しないものとする。
- 3 甲は、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費、有益費その他の費用は、返還しないものとする。

(乙の原状回復義務)

第 25 条 乙は、甲が第 15 条第 1 項の規定により買戻権を行使したときは、又は第 23 条の規定により解除権を行使したときは、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、現状のまま返還することができる。

- 2 乙は、前項ただし書の場合において、売買物件が滅失し、又は損傷しているときは、その損害賠償として、買戻権を行使した場合においては買戻権行使時の、また解除権を行使した場合においては契約解除時の時価により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理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。
- 3 乙は、第 1 項に定めるところ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、売買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。

(特別違約金)

第 26 条 甲は、第 15 条第 1 項の規定により買戻権を行使できる場合には、甲の選択により、買戻権の行使に代えて特別違約金を請求することができる。

- 2 前項の特別違約金の額は次に掲げる額の合計額とする。

(1) 売買物件の用途指定違反時の時価額が売買代金を超える場合は、当該超過額

(2) 売買物件の用途指定違反時の時価の 3 割に相当する額

(3) 売買物件の契約時の時価の 3 割に相当する額から第 21 条第 1 項の各号に定める違約金を控除した額
(損害賠償)

第 27 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できる。

(返還金の相殺)

第 28 条 甲は、第 22 条第 1 項又は第 24 条第 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 21 条に定める違約金又は第 26 条第 2 項若しくは前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、返還する売買代金の全部又は一部と相殺するものとする。

(契約の費用)

第 29 条 この契約の締結及び履行に関して必要な費用は、全て乙の負担とする。

(協議事項)

第 30 条 本契約に定めがない事項、又は本契約条項の解釈に疑義が生じたときは、甲乙相互に誠意をもって協議、解決するものとする。

この契約の締結を証するため、本書 2 通を作成し、甲乙両者記名押印の上、各自その 1 通を保有するものとする。

令和 年 月 日

売出人 甲 石川県輪島市二ツ屋町 2 字 29 番地

輪島市

輪島市長 坂口 茂

買受人 乙 住所

氏名