

この案は、基本事項を示したものであり、契約内容の一部を変更することがあります。

## 不動産売買仮契約書(案)

売出人 豊田市 (以下「甲」という。) と買受人 ○○○○ (以下「乙」という。) との間において、甲の所有する不動産の売買につき次のとおり契約を締結する。

なお、この契約について、豊田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 (昭和39年条例第27号) 第3条の規定による市議会の議決を得て、所定の手続を経たのち、平成31年4月10日をもって、これを本契約とみなす。

(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物件 (以下「本物件」という。) を次条以下の条件で乙に売り渡し、乙は買い受けることを約す。

物件の表示

(土地)

長野県安曇野市穂高有明7682番4	山林	9,198㎡
長野県安曇野市穂高有明7703番3	山林	1,196㎡
長野県安曇野市穂高有明7703番5	山林	156㎡
長野県安曇野市穂高有明7704番3	原野	521㎡
長野県安曇野市穂高有明7704番6	原野	1,323㎡
長野県安曇野市穂高有明7707番10	原野	149㎡
長野県安曇野市穂高有明7710番3	雑種地	72㎡

(建物)

所在	長野県安曇野市穂高有明7682番地4、7704番地6		
種類	保養所		
構造	鉄筋コンクリート造亜鉛メッキ鋼板ぶき3階建		
床面積	1階	1,282.53㎡	
	2階	2,327.37㎡	
	3階	1,044.36㎡	

(売買代金)

第3条 本物件の売買代金は、次のとおりとする。

売買代金	金	円也	
(内訳)	土地	金	円也
	建物	金	円也 (うち、消費税額金 円)

(契約保証金)

第4条 乙は、本契約日に、契約保証金として金〇〇〇〇円を甲の定める方法により、甲に納入しなければならない。

2 契約保証金は、第15条に定める損害賠償金又はその一部と解釈しない。

3 契約保証金には、利息をつけないものとする。

4 契約保証金は、乙の申出により、第3条に定める売買代金の一部に充当するものとし、乙が次条の規定により売買代金から契約保証金を差し引いた額を甲に支払った時に売買代金の一部となるものとする。

5 契約保証金は、第11条の規定により甲が契約を解除するときは、甲に帰属するものとし、乙には返還しないものとする。

(売買代金の支払)

第5条 乙は、本契約日の翌日から起算して30日以内に、売買代金から既に納付した契約保証金を差し引いた金額を甲の定める方法により、甲に納入しなければならない。

(使用等の禁止)

第6条 乙は、本契約日から10年間、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。以下「暴対法」という。）第2条第2号に規定する暴力団の事務所その他これらに類するものの用に供し、又は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、若しくは売買物件を第三者に貸してはならない。

2 乙は、本契約日から10年間、売買物件を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。以下「団体規制法」という。）第5条第1項に規定する処分を受けている団体及びその代表者、主幹者又はその他の構成員の事務所その他これらに類するものの用に供し、又は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、若しくは売買物件を第三者に貸してはならない。

(所有権の移転及び登記)

第7条 本物件の所有権は、甲が本物件内にある美術品を撤去し、かつ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。

2 甲は、前項の規定により本物件の所有権が移転した後、速やかに所有権移転登記するものとし、乙はこれに協力するものとする。この場合に必要な登録免許税その他一切の費用は、全て乙の負担とする。

(本物件の引渡し)

第8条 本物件は、前条第1項の規定により所有権が乙に移転したときに、現況有姿のまま引渡しがあったものとする。

(危険負担)

第 9 条 乙は、本契約日から第 7 条第 1 項の規定により乙に本物件が引き渡されるまでの間において、本物件が甲の責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、甲に対して売買代金の減免を請求することができない。

(瑕疵担保責任)

第 10 条 乙は、本契約日後、本物件に隠れた瑕疵（産業廃棄物、文化埋設物等の埋設、土壌又は地下水の汚染のほか、吹付けアスベスト若しくはアスベストを含有する資材又は PCB の使用又は保管を含む。）を発見した場合でも、甲に対して売買代金の減免若しくは処理費用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。ただし、乙が消費者契約法（平成 12 年法律第 61 号）第 2 条第 1 項に定める消費者に該当する場合は、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について、引渡しの日から 1 年以内に甲に対して協議を申し出ることができるものとし、甲は協議に応じるものとする。

2 甲は乙に対し、引渡し時において、本物件及び残置物（什器、備品等の動産を含む。）を現況有姿にて引渡し、乙は、これを了承のうえ、買受けるものとする。

3 甲は、前項の本物件及び残置物についての故障・不具合があったとしても、その修復義務を負わず、乙は、これを了承のうえ買受け、売買代金の変更その他何らの請求もしないものとする。

(契約の解除)

第 11 条 当事者のいずれかが本契約事項に違反した場合、相手方はこの契約を解除することができるものとし、これにより受けた損害の賠償を請求することができる。

(暴力団等排除に係る解除)

第 12 条 甲は、乙が次の各号のいずれかに該当するときは、この契約を解除することができる。

(1) 法人等（法人又は団体若しくは個人をいう。以下同じ。）の役員等（法人にあっては非常勤を含む役員及び支配人並びに営業所の代表者、その他の団体にあっては法人の役員等と同様の責任を有する代表者及び理事等、個人にあってはその者及び支店又は営業所を代表する者をいう。以下同じ。）に暴対法第 2 条第 6 号に規定する暴力団員（以下「暴力団員」という。）又は暴力団員ではないが暴対法第 2 条第 2 号に規定する暴力団（以下「暴力団」という。）と関係を持ちながら、その組織の威力を背景として暴力的不法行為等を行う者（以下「暴力団関係者」という。）がいると認められるとき。

(2) 暴力団員又は暴力団関係者（以下「暴力団員等」という。）がその法人等の経営又は運営に実質的に関与していると認められるとき。

(3) 法人等の役員等又は使用人が、暴力団の威力若しくは暴力団員等又は暴力団員等が経営若しくは運営に実質的に関与している法人等を利用するなどしていると認められるとき。

- (4) 法人等の役員等又は使用人が、暴力団若しくは暴力団員等又は暴力団員等が経営若しくは運営に実質的に関与している法人等に対して資金等を供給し、又は便宜を供与するなど暴力団の維持運営に協力し、又は関与していると認められるとき。
  - (5) 法人等の役員等又は使用人が、暴力団又は暴力団員等と社会的に非難されるべき関係を有していると認められるとき。
  - (6) 法人等の役員等に、団体規制法第5条第1項に規定する観察処分の決定を受けた団体及びその代表者、主幹者又はその他の構成員(以下「大量殺人行為による処分者」と言う。)と関係を持ちながら、その組織の威力を背景として反社会的行為を行う者がいると認められるとき。
  - (7) 大量殺人行為による処分者がその法人等の経営又は運営に実質的に関与していると認められるとき。
  - (8) 法人等の役員等又は使用人が、大量殺人行為による処分者が経営若しくは運営に実質的に関与している法人等を利用するなどしていると認められるとき。
  - (9) 法人等の役員等又は使用人が、大量殺人行為による処分者が経営若しくは運営に実質的に関与している法人等に対して資金等を供給し、又は便宜を供与するなど、団体規制法第5条第1項に規定する観察処分の決定を受けた団体の維持運営に協力し、又は関与していると認められるとき。
  - (10) 法人等の役員等又は使用人が、大量殺人行為による処分者と社会的に非難されるべき関係を有していると認められるとき。
  - (11) 法人等の役員等又は使用人が、前各号のいずれかに該当する法人等であることを知りながら、これを利用するなどしていると認められるとき。
- 2 甲は、前項の規定によりこの契約を解除したときは、これによって生じた甲の損害の賠償を乙に請求することができる。
- 3 甲は、第1項の規定によりこの契約を解除したことにより、乙に損害が生じても、その責を負わないものとする。

#### (返還金等)

第13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から契約保証金、損害賠償額を差し引いた金額を返還する。ただし、当該返還金には利息は付さない。

#### (契約履行の調査等)

第14条 乙は、甲が本物件の使用に関して調査をし、又は報告を求めたときは、これに協力するものとする。

#### (損害賠償)

第15条 甲は、乙がこの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ものとする。

(公租公課の負担)

第16条 乙は、第7条第1項に定める本物件の所有権が移転した日から本物件に賦課される固定資産税その他の公租公課を負担するものとする。

(疑義の決定)

第17条 この契約に定めのない事項が生じたときは、甲、乙協議して決定するものとする。

(管轄裁判所の合意)

第18条 この契約に関して甲乙間に争いがある場合は、名古屋地方裁判所を合意の第一審管轄裁判所とする。

上記の契約の締結を証するため、本書2通を作成し、甲乙記名押印のうえ各自1通を保有する。

平成 年 月 日

議決日 平成 年 月 日

本契約日 平成 年 月 日

〔売出人〕 甲 豊田市西町3丁目60番地  
豊田市  
代表者 豊田市長

〔買受人〕 乙