

# 市有財産売買仮契約書（案）

売主三豊市(以下「甲」という。)と買主 \_\_\_\_\_(以下「乙」という。)とは、次の条項により市有財産売買仮契約（以下「本件売買仮契約」という。）を締結する。

## 第1条（信義誠実の義務）

甲及び乙は、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。

## 第2条（停止条件及び契約の効力発生）

- 1 本件売買仮契約は、三豊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年三豊市条例第65号）第3条に規定する議会の議決に付し、可決を得たときから本契約として効力を生じるものとし、否決された場合には、本件売買仮契約は遡って効力を失うものとする。
- 2 甲は、乙に対して、前項に定める停止条件が成就したときには、その旨を遅滞なく通知をするものとする。

## 第3条（売買対象物件）

- 1 甲は、乙に対して、別紙物件目録記載の土地（以下「本件土地」という。）を売り渡す。
- 2 乙は、現状有姿のまま、本件土地を買い受けるものとする。
- 3 乙は、別に公表されている本件土地の市有財産（土地）先着順公募要領の記載内容について、これを了解したうえでこの物件を買い受けるものとする。
- 4 本件土地は、地積測量図の表示面積により売買するものとし、本件土地の登記簿上の表示面積と実測面積とが相違した場合であっても、甲及び乙

は、相手方に対し、売買代金の増減等について一切異議を申し立てない。

#### 第4条（売買代金）

前条の売買代金（以下「本件代金」という。）は、金23,900,000円とする。

#### 第5条（契約の費用）

この契約の締結及び履行等に関する必要な費用は、すべて乙の負担とする。

#### 第6条（契約保証金）

- 1 乙は、本件売買仮契約を締結したときに、契約保証金として金2,390,000円を、甲の指定する金融機関に、甲の発行する納入通知書によって納入しなければならない。
- 2 前項の契約保証金は、第18条に定める損害賠償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、利子を付さないものとする。
- 4 甲は、第1項に定める契約保証金を本件代金に充当するものとする。
- 5 乙が、次条に定める義務を履行しないときは、第1項に定める契約保証金は、甲に帰属するものとする。

#### 第7条（本件代金の納入）

乙は、第4条に定める本件代金のうち、前条第1項に定める契約保証金を除いた金21,510,000円を、第2条第1項に規定する議決の日から20日以内に、甲の指定する金融機関に甲の発行する納入通知書によって納入しなければならない。

## 第8条（所有権の移転及び引渡し）

- 1 本件土地の所有権は、乙が本件代金の支払いを完納したときに、甲から乙に移転するものとする。
- 2 本件土地は、前項の規定によりその所有権が移転したときに、現状有姿のまま甲から乙に引渡しがあったものとする。

## 第9条（所有権移転登記）

- 1 甲は、本件土地の引渡後、乙の請求により本件土地の所有権移転登記を遅滞なく所轄法務局（支局又は出張所）に嘱託するものとする。
- 2 前項の登記に必要な登録免許税その他の費用（司法書士の費用を含む。）は、乙の負担とする。

## 第10条（従物の帰属）

本件物件に従属する工作物等（擁壁等）は、この契約に特段の定めがない場合は乙に帰属するものとする。

## 第11条（危険負担）

第2条第1項に定める停止条件が成就した後において、本件土地が甲の責めに帰することのできない理由により滅失し、又は毀損した場合は、その損失は乙の負担とする。

## 第12条（契約不適合責任の免責）

乙は、本件土地に数量の不足その他契約の内容に適合しない状態があることを発見しても、履行の追完請求、本件代金の減額請求、損害賠償の請求及び契約の解除をすることのできないものとする。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項に規定する消費者である

場合には、本件土地の引渡しの日から 2 年間に限り、甲に対し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。

### 第 13 条（用途制限）

- 1 乙は、所有権移転の日から 10 年間、本件土地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の用に供してはならない。
- 2 乙は、本件土地を、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 号に規定する暴力団の事務所の用に供してはならない。
- 3 乙は、本件土地を、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）第 5 条に規定する観察処分の決定を受けた団体の事務所の用に供してはならない。
- 4 乙が第三者に本件土地を売却するとき、貸し付けるとき又はその他名目を問わず使用収益させる場合、前 3 項の規定を義務づけさせなければならない。
- 5 前項の規定は、当該第三者（当該第三者からさらに譲り受ける者等を含む。）がさらに売却する場合又は賃貸する場合その他名目を問わず使用収益させる場合に準用する。

### 第 14 条（実地調査等）

甲は、前条に定める事項について必要があると認めるときは、本件土地について現地を調査し、又は乙に対し必要な報告を求めることができる。この場合において、乙は、調査を拒み、若しくは妨げ、又は報告を怠ってはならない。

## 第15条（契約の解除）

甲は、乙がこの契約に定める義務を履行しないときは、何らの催告を要せずこの契約を解除することができるものとする。この場合において、解除により乙に損害が生ずることがあっても、甲はその賠償の責めを負わないものとする。

## 第16条（違約金）

- 1 乙は、次の各号のいずれかに該当するときは、当該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13条に定める義務を履行しないため契約を解除されたときは、本件代金の3割に相当する額
  - (2) 前号の場合を除き、この契約に定める義務を履行しないため契約を解除されたときは、本件代金の1割に相当する額
- 2 前項の違約金は、第18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。

## 第17条（原状回復義務）

- 1 乙は、第15条の規定によりこの契約を解除されたときは、甲の指定する期日までに、本件土地を原状に回復して返還しなければならない。ただし、甲が本件土地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。原状回復にかかる費用は乙の負担とする。
- 2 乙は、前項ただし書きの場合において、本件土地が滅失又は損傷しているときは、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。
- 3 乙は、第1項に定めるところにより本件土地を甲に返還するときは、甲

の指定する期日までに、本件土地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。

#### 第18条（損害賠償）

乙は、この契約に定める義務を履行しないため、甲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として甲に支払わなければならぬ。

#### 第19条（有益費等請求権の放棄）

乙は、この契約を解除された場合において、本件土地に投じた有益費、必要費又はその他の費用があってもこれを甲に請求しないものとする。

#### 第20条（返還金）

- 1 甲は、第15条の規定によりこの契約を解除したときは、既納の本件代金を乙に返還するものとする。ただし、当該返還金には、利息を付さない。
- 2 甲は、第15条の規定によりこの契約を解除したときは、乙の負担した契約締結に要する費用は返還しない。

#### 第21条（返還金の相殺）

甲は、前条第1項の規定により本件代金を返還する場合において、乙が第16条の違約金、第17条の減損額又は第18条の損害賠償として甲に支払うべき金額があるときは、それらの全部又は一部とその返還金とを相殺するものとする。

#### 第22条（専属的合意管轄裁判所）

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、甲の事務

所の所在地を管轄する地方裁判所をもって専属的合意管轄裁判所とする。

### 第23条（疑義の決定）

この契約に関し疑義が生じたときは、甲乙協議の上定めるものとする。

上記契約の締結を証するため、この契約書2通を作成し、甲乙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

甲　　三豊市高瀬町下勝間2373番地1

三豊市

三豊市長　山下昭史

乙

---

---

---

(別紙)

## 物件目録

### 土地

	所在	地目	地積 (m <sup>2</sup> )
①	三豊市財田町財田中字川西 579 番 2	宅地	22.07
②	三豊市財田町財田中字川西 579 番 3	宅地	128.77
③	三豊市財田町財田中字川西 579 番 5	雑種地	67.16
④	三豊市財田町財田中字川西 579 番 8	宅地	56.64
⑤	三豊市財田町財田中字川西 580 番 1	雑種地	855.50
⑥	三豊市財田町財田中字川西 580 番 2	宅地	25.62
⑦	三豊市財田町財田中字川西 580 番 5	雑種地	150.90
⑧	三豊市財田町財田中字川西 581 番	宅地	608.24
⑨	三豊市財田町財田中字川西 582 番	雑種地	678.90
⑩	三豊市財田町財田中字川西 583 番 1	雑種地	321.55
⑪	三豊市財田町財田中字川西 583 番 4	雑種地	37.69
⑫	三豊市財田町財田中字川西 584 番 1	宅地	1283.35
⑬	三豊市財田町財田中字川西 584 番 3	雑種地	60.58
⑭	三豊市財田町財田中字川西 584 番 4	雑種地	15.23
⑮	三豊市財田町財田中字川西 585 番 1	宅地	415.26
⑯	三豊市財田町財田中字川西 585 番 2	宅地	574.14
⑰	三豊市財田町財田中字川西 594 番 5	宅地	10.85
⑱	三豊市財田町財田中字川西 595 番 4	宅地	283.11
⑲	三豊市財田町財田中字川西 595 番 6	雑種地	0.22
⑳	三豊市財田町財田中字川西 596 番 1	宅地	530.52

㉑	三豊市財田町財田中字川西 596 番 2	宅 地	341. 90
㉒	三豊市財田町財田中字川西 685 番 1	雑種地	82. 78
㉓	三豊市財田町財田中字川西 782 番 2	雑種地	49. 28
㉔	三豊市財田町財田中字川西 783 番 2	宅 地	87. 00
㉕	三豊市財田町財田中字川西 784 番 2	宅 地	14. 34
		合 計	6701. 60

(別紙)

## 重要事項（説明義務事項）

- (1) 本件土地は、昭和43年から平成28年3月まで三豊市立財田中小学校（以下「小学校」という。）として使用されており、令和6年度に建物の解体工事を実施した。
- (2) 排水の放流については地元水利と協議が必要である。
- (3) 本件土地の一部は、財田川洪水浸水想定区域に該当する。
- (4) 本件土地の東側にある進入路には、法定外公共物である暗渠水路が現存し、現状有姿では荷重が発生する用途での使用により道路面の陥没が発生するおそれがあるため、車両等は通行することができない。
- ① 当該進入路を、車両等の通行の用途に使用する場合は、暗渠水路の改修工事が必要となる。改修工事については、甲が提供する設計書又は同程度の設計書に基づき、乙の負担で行う。また、工事に際して、事前に三豊市建設部建設港湾課へ、修繕計画等を添付した法定外公共物利用等許可申請書を提出し、許可を得なければならない。
- ② 改修工事後においても、暗渠水路上部の進入路を通行するために、当該部分の暗渠水路について、乙において管理および修繕を行う。
- ③ ①および②に関しては、乙が第三者に本件土地を売却するとき、貸し付けるとき又はその他名目を問わず使用収益させる場合も適用する。
- (5) 小学校の建物は、令和6年度に適切に解体工事を実施しているが、本件土地の売却に際して、本件土地内の地中埋設物の有無については調査していない。乙に現状有姿のまま、本件土地を引渡すものとする。引渡し後、地中埋設物の存在が判明した場合を含め、地中に存在するものに関する一切の費用について、甲はその賠償の責めを負わないものとする。

- (6) 本件土地の北側の一部は、香川県の建築基準法施行条例（昭和30年香川県条例第8号）第4条第1項に定める「がけ」に該当し、がけの端部から一定の距離内における建築物の建築は、条例による制限を受ける。また、がけの上端面の位置に建築物を建築する場合は、同条第2項のとおり、がけへの流水や浸水を防止する適当な措置を講じなければならない。当該がけの内部には空洞がある可能性がある。
- (7) 本件土地は、宅地造成及び特定盛土等規制法（昭和36年法律第191号）における「宅地造成等工事規制区域」に含まれるため、規制に該当する工事を行う場合は、工事の着手前に香川県への許可申請手続きが必要である。
- (8) 本件土地に対して、水道を新規で引き込む場合、水管の口径は25mm以内となる。詳細については、香川県広域水道企業団に確認すること。
- (9) 建築に関する法令等に基づく制限、諸規制、不動産取得税（香川県税）等については、関係機関に確認すること。
- (10) 本件土地の利用に関し、あらゆる関係法令を遵守すること。
- (11) 本件土地の利用に関し、隣接土地所有者、地域住民等との調整等が生じた場合は、すべて乙において行うこと。