

土地建物売買仮契約書(案)

売主 由布市(以下、「甲」という。)と買主 ○○○○○(以下、「乙」という。)との間に、市有財産の売買に関し、次のとおり契約を締結する。

本仮契約は、地方自治法(昭和22年法律第67号(以下、「法」という。))第96条第1項第8号の規定により処分について議会の議決に付し、議会の議決を得たときは、何らの手続きを要することなく法第234条第5項の契約書(以下、「当該契約書」という。)とみなし、本契約となるものとする。この場合において、仮契約書の末尾に本契約締結日を記入するものとする。ただし、令和6年(2024年)9月30日までに由布市議会の議決を得られなかった場合は、本仮契約は無効とする。この場合において、第4条に規定する契約保証金を乙に返還するものとし、甲は、本仮契約が無効になったことに関して一切の責任を負わないものとする。

(信義誠実の義務)

第1条 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。

(売買物件)

第2条 甲は、末尾記載の物件を現状有姿のまま乙に売り渡し、乙は、これを買受けるものとする。

(売買代金)

第3条 売買代金(以下「代金」という。)は、次のとおりとする。

土地 金○○○○○○○○○円

建物 金○○○○○○○○○円(うち消費税及び地方消費税相当額 金○○○○○○○円)

温泉権 金51,700円(うち消費税及び地方消費税相当額 金4,700円)

合計 金○○○○○○○○○円(うち消費税及び地方消費税相当額 金○○○○○○○円)

2 乙は、前項の代金を甲の発行する納入通知書により、本契約成立後、甲が示す納期限までに支払わなければならない。

(契約保証金)

第4条 乙は、仮契約を締結するに当たり、契約保証金として代金の100分の10以上を甲の発行する納入通知書により支払わなければならない。ただし、入札時に納付した入札保証金を契約保証金に充当することができる。

2 甲は、乙が前条第2項に定める義務を履行したときは、乙の請求により第1項に定める契約保証金を乙に返還する。ただし、乙は第1項に定める契約保証金を代金の一部に充当することができる。

3 甲は、乙が前条第2項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を甲に帰属させることができる。

4 第1項に定める契約保証金には利息を付さないものとする。

(所有権の移転)

第5条 売買物件の所有権は、乙が代金を完納したときに、甲から乙に移転するものとする。

(売買物件の引渡し)

第6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乙に引き渡しがあったものとする。

(所有権移転登記)

第7条 土地建物の所有権移転登記は、乙が登記に必要な書類を甲に提出した後、甲において行うものとする。

2 前項の所有権移転登記に要する費用は、乙の負担とする。

(危険負担)

第8条 この当該契約書（本契約）の締結の日から所有権移転のときまでにおいて、売買物件が天災その他甲の責めに帰することができない理由により減少し、又は損傷した場合であっても乙は、甲に対して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9条 乙は、売買物件に数量の不足又は契約の内容に適合しないことを発見しても、甲に対して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をすることはできない。

(用途の制限)

第10条 乙は、売買物件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、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、並びに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等の公序良俗に反する用に供してはならない。

2 乙は、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）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してはならない。

(自治区等への説明)

第11条 利用にあたり近隣自治区等への説明を、乙の責任において十分に行うこと。

(権利の設定等)

第12条 乙は売買物件について、契約締結の日から10年間、地上権、質権、賃借権その他使用収益を目的とする権利の設定、または売買、贈与、交換、出資等による権利の設定をしてはならない。ただし、乙が甲と協議し、甲の承認を得た場合はこの限りではない。

(義務の継承)

第13条 乙は、契約締結の日から10年間、売買物件について第三者に所有権を移転し、又は権利を設定する場合は、その残存期間について、第10条の用途の制限を継承させな

ければならない。

(実地調査等)

第14条 必要に応じ、第10条から第13条の履行状況を確認するため、甲は随時実地調査を行い、又は所要の報告を求めることができるものとし乙はこれに協力する義務を負うこととする。

(違約金)

第15条 乙はこの契約の規定に違反したときは、甲に対し売買代金の100分の30の違約金を、甲から請求があった場合、これを支払わなければならない。

(契約の解除)

第16条 乙が次のいずれかに該当する場合は、契約を解除することができる。この場合、契約保証金は、甲に帰属する。

- (1) 期限内に契約を履行しないとき又はその見込みがないとき。
- (2) 本市職員の指示監督に従わず、職務の執行を妨げたとき。
- (3) 契約事項に違反したとき。
- (4) 契約者として必要な資格が欠けたとき。

(返還金等)

第17条 甲は、前条に定める解除権を行使したときは、乙が支払った代金を返還する。ただし、当該返還金には利息を付さない。

- 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。
- 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、有益費その他一切の費用は返還しない。

(原状回復義務)

第18条 乙は、甲が第16条の規定により解除権を行使したときは、直ちに売買物件を契約時の状態に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、前条ただし書の場合において、売買物件が滅失又は毀損しているときは、その損害賠償として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。
- 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、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。

(損害賠償)

第19条 乙は、この契約に定める義務を履行せず、甲に損害を与えたときは、その損害を賠償しなければならない。

(返還金の相殺)

第20条 甲は、第17条第1項の規定により代金を返還する場合において、乙が第14条に定める違約金又は第18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義務があるときは、返還する代金の全部又は一部と相殺する。

(契約の費用)

第21条 この契約に要する費用は、乙の負担とする。

(管轄裁判所)

第22条 この契約から生じ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又は簡易裁判所をもって管轄裁判所とする。

(その他)

第23条 乙は、甲の承認を得ないで当該土地建物の所有権移転登記前において、本契約から生ずる権利義務を他人に譲渡することはできない。

(疑義の決定)

第24条 この契約に定めるもののほか疑義ある事項については、甲・乙誠意をもって協議のうえ定めるものとする。

この契約の成立を証するため、本書2通を作成し、甲・乙記入押印のうえ、各自1通を保有する。

令和6年(2024年) 月 日

甲 由布市庄内町柿原302番地
由布市長 相馬 尊重

乙 住所
氏名

本契約日 令和6年(2024年) 月 日

別紙物件目録

○土地の表示

| 所在地番 | 地目 | 登記地積 |
|-----------------------|----|------------------------|
| 由布市挾間町向原字五田ケツル 16 番 | 宅地 | 1641.00 m ² |
| 由布市挾間町向原字五田ケツル 17 番 4 | 宅地 | 416.09 m ² |
| 由布市挾間町向原字五田ケツル 17 番 5 | 宅地 | 66.22 m ² |

○建物の表示

| 所在 | 家屋番号 | 種類 | 構造 | 床面積 |
|--------------------------------------|------|---------|---------------------|-----------------------|
| 由布市挾間町向原字五田ケツル 16 番地上 | 未登記 | 事務所 | 鉄筋コンクリート造スレート葺 2 階建 | 611.50 m ² |
| 由布市挾間町向原字五田ケツル 16 番地上 | 未登記 | 浴場・風呂場 | 鉄筋コンクリート造スレート葺平屋建 | 48.89 m ² |
| 由布市挾間町向原字五田ケツル 16 番地上 | 未登記 | 車庫 | 鉄骨造木皮葺平屋建 | 39.99 m ² |
| 由布市挾間町向原字五田ケツル 16 番、17 番 4、17 番 5 地上 | 未登記 | 倉庫・物置 | 木造スレート葺平屋建 | 85.32 m ² |
| 由布市挾間町向原字五田ケツル 17 番 4、17 番 5 地上 | 未登記 | 作業所・工作室 | 鉄骨造ガルバニウム鋼板葺平屋建 | 132.00 m ² |

○温泉権の表示

| 所在地番 | 成分 | 湧出方法 | 備考 |
|---------------------|-------|------|--------------------|
| 由布市挾間町向原字五田ケツル 16 番 | 単純冷鉱泉 | 動力揚湯 | 平成 22 年 温泉利用廃止届提出済 |