

市有財産売買仮契約書（案）

売出人函館市（以下「甲」という。）と買受人（以下「乙」という。）とは、次の条項に基づき、市有財産の売買について仮契約を締結する。

甲は、この契約について函館市議会（以下「議会」という。）の議決を得たときは、この仮契約を本契約とする日を乙に通知するものとし、当該本契約とする日をもって、本書を書き換えることなく本契約書とする。

ただし、議会の議決が得られなかったときは、本仮契約は無効とし、甲は、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 甲乙両者は、信義を重んじ、誠実に本契約を履行しなければならない。

【グループ申請の場合（追加）】

2 乙は、甲に対し、函館市ホテル恵風売却プロポーザルに関するグループ協定書に基づき、協同連携して本契約を履行するものとする。

（売買物件）

第2条 甲は、別表第1記載の土地（土地の上にある樹木その他工作物を含む。以下「土地」という。）、建物（設備および附帯施設を含む。以下「建物等」という。）および温泉権を乙に売り払うものとする。

（売買代金）

第3条 売買代金は、金 円（うち消費税および地方消費税の合計額金 円。）とし、内訳は別表第2のとおりとする。

（契約保証金）

第4条 乙は、議会の議決を得たときに成立するこの契約（以下「本契約」という。）の成立前に契約保証金として売買代金の10分の1以上に相当する金額を甲の指定する期日までに納付しなければならない。

2 前項の契約保証金は、第21条に定める損害賠償金の予定またはその一部と解釈しない。

3 第1項の契約保証金には利息を付さない。

4 甲は、乙が次条に定める義務を履行したときは、第1項に定める契約保証金を還付する。

5 前項の規定にかかわらず、乙は、契約保証金の全部または一部を売買代金に充当することができるものとする。

6 乙が次条に定める義務を履行しないとき、契約保証金は甲に帰属する。

（売買代金の納入）

第5条 乙は、売買代金を甲の発行する納入通知書により、令和7年3月31日ま

で、甲の指定する場所において納入しなければならない。

(延滞違約金)

第6条 乙は、売買代金を期限までに納入しなかったときは、期限の翌日から納入の日まで売買代金に対し年14.6パーセントの延滞違約金を納入しなければならない。

(所有権の移転)

第7条 売買物件の所有権は、乙が売買代金を完納した後、令和7年4月1日に乙に移転する。

(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引渡すものとする。

(所有権の移転登記)

第9条 甲は、第7条の規定により売買物件の所有権が乙に移転した後、甲から乙への所有権移転登記をする。この場合、登記に要する費用は乙の負担とする。

(備品)

第10条 建物内にある甲所有の備品については、甲乙協議のうえ、別途売買契約を締結する。

(危険負担)

第11条 乙は、本契約締結のときから売買物件の所有権移転のときまでにおいて、当該物件が、甲の責に帰することのできない事由により滅失またはき損した場合には、甲に対して売買代金の減免を請求することができない。

(担保責任等)

第12条 乙は、売買物件について現状有姿のまま甲が売払いすることを承諾し、このことをもって契約の解除をすることができない。

2 本契約締結後に売買物件の種類、品質または数量に関して契約の内容に適合しないことが判明したときであっても、乙は、売買代金の減免もしくは損害賠償の請求または契約の解除をすることができない。ただし、甲が知りながら乙に説明をしなかった場合にはこの限りではない。

3 本契約締結後に、売買物件からコンクリート片、金属片、木片、杭、擁壁、埋設管その他の地中埋設物が発見された場合、または産業廃棄物等の汚染物質による土壌汚染もしくは地下水汚染の存在等が判明した場合についても、前項と同様とする。

(用途指定)

第13条 乙は、売買物件の引渡しの日から5年間、函館市ホテル恵風売却候補者募集要項に基づき、甲に提出した企画提案書の内容に沿って、旅館業法（昭和23年法律第138号）第2条第2項に規定する旅館・ホテル営業および公衆浴場法（昭和23年法律第139号）第1条第2項に規定する浴場業の用途に使用しなければならない。

(用途制限)

第14条 乙は、売買物件を次の各号に掲げる用途に供してはならない。

(1) 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その他の反社会的団体およびその構成員の活動のために利用するなど公序良俗に反する用途

(2) 風俗営業等の規制及び業務の適正化に関する法律（昭和23年法律第122号）第2条第1項に規定する風俗業，同条第5項に規定する性風俗関連特殊営業および同条第13項に規定する接客業務受託事業の事務所の用途

2 乙は，第16条に定める甲の承認を得て売買物件の所有権を第三者に移転した場合は，乙および当該第三者は，前項，次条，第18条，第19条第2項，第22条，第24条から第28条までの規定の趣旨に同意したものであるとして乙の所有する権利義務等を連帯して履行することとし，その旨の覚書を，甲を含めた第三者で取り交わさなければならない。

【グループ申請の場合】

2 乙は，第16条に定める甲の承認を得て売買物件の所有権を第三者に移転した場合は，乙および当該第三者は，前項，次条，第18条，第19条第2項，第22条，第24条から第29条までの規定の趣旨に同意したものであるとして乙の所有する権利義務等を連帯して履行することとし，その旨の覚書を，甲を含めた第三者で取り交わさなければならない。

(実地調査等)

第15条 甲は，第13条，第14条および次条に定める義務の履行状況を確認するため，甲が必要と認めるときは実地調査し，または参考となるべき報告もしくは資料の提出を求めることができる。

2 乙は正当な理由なく，前項に定める実地調査等を拒み，妨げまたは忌避してはならない。

(所有権の移転禁止)

第16条 乙は，売買物件の引渡しの日から5年間，甲の承認を得ずに，売買，贈与，交換，出資等により売買物件の所有権を第三者に移転してはならない。

(買戻特約)

第17条 甲は，売買物件の引渡しの日から5年間に限り，乙が前条に定める義務に違反した場合に売買物件を買戻すことができる権利（以下「買戻権」という。）を有するものとし，乙は，甲がこの権利を登記することを承諾する。

2 甲は，買戻権の有効期限が満了したときは，乙からの請求により買戻権に係る登記を抹消する。

3 前項の登記に要する費用は，乙の負担とする。

(契約の解除)

第18条 甲は，乙が本契約に定める義務を履行しない場合（第16条に定める義務を履行しない場合を除く。）に本契約を解除する権利（以下「解除権」という。）を有するものとする。

(返還金等)

第19条 甲は，買戻権または解除権（以下「解除権等」という。）を行使したときは，乙が支払った売買代金を返還する。ただし，当該返還金には利息を付さない。

2 甲は，解除権等を行使したときは，乙が負担した契約の費用，違約金および乙

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20条 乙は、甲が解除権等を行使したときは、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 前項本文の規定による原状回復を甲の指定した期日までに乙が履行しないときは、甲が代わってこれを行い、その費用は乙が負担しなければならない。

(損害賠償)

第21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、その損害に相当する金額を損害賠償として乙に請求することができるものとする。

(違約金)

第22条 乙は、甲が解除権等を行使したときは、契約成立時から売買物件の返還のときまでの賃貸料相当額に売買代金の10分の1の額を加えた違約金を甲に支払うものとする。ただし、その該当するに至った理由が乙の責めに帰すことができないものであると甲が認めるときは、この限りではない。

2 前項の違約金は、損害賠償金の予定またはその一部と解釈しない。

(返還金の相殺)

第23条 甲が第19条の規定により解除権等を行使した場合において、乙が甲に対し、第20条第2項の定めによる原状回復に要した費用、第21条に定める損害賠償金または前条に定める違約金を支払うべき義務を負っているときは、これらと甲が乙に返還する売買代金の全部または一部を相殺するものとする。

(契約の費用)

第24条 本契約の締結および履行等に関して必要な一切の費用は、すべて乙の負担とする。

(法令の遵守)

第25条 乙は、温泉法（昭和23年法律第125号）、公衆浴場法（昭和23年法律第139号）、旅館業法（昭和23年法律138号）その他諸法令を遵守しなければならない。

(近隣住民等への配慮)

第26条 乙は、本契約の履行に際し、近隣住民その他第三者との間に紛争が生じないよう留意するとともに、紛争が生じた場合は、すべて乙の責任および費用負担においてこれを解決しなければならない。

2 乙が本契約を履行するにあたり、近隣住民および地元関係団体等から要望等があった場合は、誠意をもって協議に応じなければならない。

(疑義の決定)

第27条 この契約条項以外について疑義を生じたときは、函館市財産条例（昭和39年函館市条例第6号）、函館市財産条例施行規則（昭和39年函館市規則第5号）、函館市契約条例（昭和39年函館市条例第5号）、函館市契約条例施行規則（昭和39年函館市規則第4号）によるほか、甲乙誠意をもって協議のうえ決定するものとする。

【グループ申請の場合（追加：次条繰り下げ）】

（甲乙間および乙相互間の関係）

第28条 甲が乙に対して行う意思表示は、乙のうち代表法人に対して行ったときに乙全員に行ったものとみなす。

2 乙が甲に対して行う意思表示は、乙のうち代表法人が甲に対して行ったときに乙全員が行ったものとみなす。

3 乙は、乙間で取り決めた内部協定そのた合意に関わらず、本契約に基づく全ての債務に関し連帯して甲に対し責任を負うものとする。

（裁判管轄）

第28条 この契約に関する訴訟は、甲の事務所の所在地を管轄する裁判所を第一審の裁判所とする。

この契約を証するため、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

甲 函館市
函館市長 大 泉 潤

乙 住所
氏名

【グループ申請の場合】

乙 名称
代表法人 住所
氏名

住所
氏名

住所
氏名

別表第1

(1) 土地

所 在	地 番	地 目	地 積
函館市恵山岬町	61番2	山 林	24,257.92m ²
	61番12	山 林	119.17m ²
	61番14	鉱泉地	3.17m ²
	64番2	山 林	521.65m ²
	65番5	山 林	2,133.50m ²
	90番1	原 野	313.82m ²
	90番4	鉱泉地	1.36m ²
計	7筆		27,350.59m ²

(2) 建物

所 在	家屋番号	構 造	種 類	床面積
函館市恵山岬町61番地2	61番2	鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付き3階建	ホテル	3,823.12m ²
函館市恵山岬町90番地1	90番1	木造亜鉛メッキ鋼板ぶき平屋建	機械室	21.80m ²

(3) 温泉権

源泉名	所 在	地 番	湧出方法
恵山岬温泉（5号井）	函館市恵山岬町	61番14	動力揚湯
水無温泉（4号井）	函館市恵山岬町	90番4	動力揚湯

別表第2

区 分	所在地番・所在（種類）・源泉名	価格 (税抜・円)	消費税および 地方消費税	価格 (税込・円)
土 地	函館市恵山岬町61番2 函館市恵山岬町61番12 函館市恵山岬町61番14 函館市恵山岬町64番2 函館市恵山岬町65番5 函館市恵山岬町90番1 函館市恵山岬町90番4		—	
建 物	函館市恵山岬町61番地2（ホテル） 函館市恵山岬町90番地1（機械室）			
温泉権	恵山岬温泉（5号井） 水無温泉（4号井）			
	合 計			

【グループ申請の場合（追加）】

別表第3

区分	所在地番・所在（種類）	共有持分の割合
土地	函館市恵山岬町61番2	商号又は名称 (持分： 分の)
		商号又は名称 (持分： 分の)
		商号又は名称 (持分： 分の)
	函館市恵山岬町61番12	商号又は名称 (持分： 分の)
		商号又は名称 (持分： 分の)
		商号又は名称 (持分： 分の)
	函館市恵山岬町61番14	商号又は名称 (持分： 分の)
商号又は名称 (持分： 分の)		
商号又は名称 (持分： 分の)		
函館市恵山岬町64番2	商号又は名称 (持分： 分の)	
	商号又は名称 (持分： 分の)	
	商号又は名称 (持分： 分の)	
函館市恵山岬町65番5	商号又は名称 (持分： 分の)	
	商号又は名称 (持分： 分の)	
	商号又は名称 (持分： 分の)	
函館市恵山岬町90番1	商号又は名称 (持分： 分の)	
	商号又は名称 (持分： 分の)	
	商号又は名称 (持分： 分の)	
函館市恵山岬町90番4	商号又は名称 (持分： 分の)	
	商号又は名称 (持分： 分の)	
	商号又は名称 (持分： 分の)	
建 物	函館市恵山岬町61番地2 (ホテル)	商号又は名称 (持分： 分の)
		商号又は名称 (持分： 分の)
商号又は名称 (持分： 分の)		
函館市恵山岬町90番地1 (機械室)	商号又は名称 (持分： 分の)	
	商号又は名称 (持分： 分の)	
	商号又は名称 (持分： 分の)	