

市有財産売買契約書（案）

売出人函館市（以下「甲」という。）と買受人〇〇〇〇〇〇（以下「乙」という。）とは、次の条項により市有財産売買契約を締結する。

（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。

（売買物件等）

第2条 売買物件は次のとおりとする。

（1）土地

所在	地番	地目	地積
函館市船見町	17番4	宅地	3,735.22㎡

（2）建物

	所 在	家屋番号	【名 称】構 造	種 類	床面積(㎡)
登記事項	函館市船見町 17番地4	125番4	煉瓦造瓦葺2階建	事務所	1階 424.33 2階 251.04
現況	函館市船見町 17番地4	—	【本館】 煉瓦造亜鉛メッキ鉄板 葺2階建	簡易宿所	1階 428.12 2階 253.90

2 乙は、前項第1号の土地に存する次の甲所有の建物を乙の費用負担により解体撤去しなければならない。

	所 在	符号	【名 称】構 造	種 類	床面積(㎡)
登記事項	函館市船見町 17番地4	1	煉瓦造亜鉛メッキ鋼板葺 平家建	倉庫	177.12
現況	函館市船見町 17番地4	—	【附属建物(附属棟・宿 泊棟・集会室)】 木・コンクリートブロッ ク造亜鉛メッキ葺2階建	簡易宿所	1階 416.26 2階 192.77

（売買代金）

第3条 売買代金は、金〇〇, 〇〇〇, 〇〇〇円とする。

（契約保証金）

第4条 契約保証金は、免除する。

（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、本契約締結日の翌日から起算して14日以内に、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ときに乙に移転する。

(売買物件等の引渡し)

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。

2 甲は、売買物件を現状有姿で乙に引渡すこととし、地上または地下であるを問わず売買物件の土地に存する工作物、土砂ならびに樹木および建物内に存する什器備品等（ポリ塩化ビフェニル（PCB）使用製品を除く。以下「工作物等」という。）は、売買物件の引渡しと同時にすべて乙の所有に帰すものとする。

3 売買物件の引渡し後、工作物等を撤去し、または廃棄するための費用（アスベストの処理費用を含む。）は、乙が負担するものとする。

4 乙は、売買物件の土地に存する工作物または建物内に存する什器備品等にポリ塩化ビフェニル（PCB）使用製品があることを発見したときは直ちに甲に報告することとし、甲は、当該製品を引き取り、廃棄を行うものとする。

(所有権の移転登記)

第9条 売買代金の納入後、甲は乙に対し、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。

(建設工事)

第10条 乙は、旧ロシア領事館活用事業プロポーザル事業者募集要項に基づき甲に提出した企画提案書の内容（以下「提案内容」という。）に従い、本館の改修工事、附属建物の解体撤去工事およびその他提案内容に係る工事（以下「建設工事」という。）を行わなければならない。

2 乙は、売買物件のほか、附属建物についても第2条第2項の規定によるその解体撤去が完了するまで、乙の費用負担により維持管理しなければならない。

3 乙は、建築基準法（昭和25年法律第201号）および関係法令等ならびに函館市建築基準条例（昭和35年3月31日条例第10号）、函館市建築基準法施行細則（昭和48年6月1日規則第19号）および関係条例等を遵守し、建設工事を適切に行うものとする。

4 乙は、売買物件の引渡しの日から2年以内（以下「着手期限」という。）に第1項の規定による本館の改修工事に着手（建築基準法第6条第1項に規定する確認済証の交付を受けなければ着手できない工事に着手することをいい、確認済証の交付を受けない場合も同様とする。以下同じ。）しなければならない。ただし、乙の責めに帰することのできない事由等により、着手期限までに着手することができないときには、その理由等を記載した書面により甲に申請し、その承認を受けなければならない。

5 乙は、函館市都市景観条例（平成7年3月22日条例第14号）第17条第2項に規定する景観形成指定建築物等の指定に同意し、同条例第18条第1項に規定する保全基準を遵守するとともに、本館の同基準適用外の箇所においても、同基準に準じて外観の保全を図らなければならない。

- 6 乙は、本館の改修工事を行うときは、歴史的・文化的価値を有する可能性が高い箇所の保存活用に努めるものとする。
- 7 乙は、本館の改修工事に着手する前に、当該改修工事のために実施した調査（本館と附属建物との接続状況に係る調査を含む）の結果を甲に提出しなければならない。
- 8 甲は、提案内容に影響のない範囲内において、本館の改修工事の内容の修正について、乙に協議を行うことができるものとする。
- 9 乙は、建設工事の実施設計の内容と提案内容との整合性について、あらかじめ甲の確認を受けなければならない。
- 10 乙は、提案内容に基づき本館の改修工事に着手したときは、当該工事の着手から完成までの工程を記載した資料を添えて、速やかに書面により甲に報告しなければならない。
- 11 乙は、建築基準法第6条第1項に規定する確認済証または同法第7条第5項に規定する検査済証の交付を受けたときは、当該確認済証または検査済証の写しを甲に提出しなければならない。
- 12 乙は、附属建物の解体工事を完了したときは、速やかに当該建物を取り壊されたことの証明書を甲に提出しなければならない。
- 13 乙は、建設工事を完了したときは、その事実を証する資料を添えて、速やかに書面により甲に報告するものとし、甲は適正履行の確認を行うものとする。
- 14 乙は、建設工事に伴う騒音、振動および電波障害等の問題が生じたときは、乙の責任において適切に対応するものとする。

（用途指定等）

第11条 乙は、前条第1項の規定による建設工事の完了後、売買物件の引渡しの日から4年以内（以下「利用開始期限」という。）に売買物件を提案内容どおりの用途（以下「指定用途」という。）に供さなければならない。ただし、乙の責めに帰することのできない事由等により、売買物件を利用開始期限までに指定用途に供することができないときには、その理由等を記載した書面により甲に申請し、その承認を受けなければならない。

- 2 乙は、売買物件を指定用途に供したときは、その事実を証する資料を添えて、速やかに書面により甲に報告しなければならない。
- 3 乙が売買物件を指定用途に供すべき期間（以下「指定期間」という。）は、売買物件の引渡しの日から20年間とする。ただし、指定期間中、売買物件の引渡しの日から指定用途に供し始める日までの間（以下「猶予期間」という。）は、指定用途に供することを猶予する。
- 4 乙は、指定期間中にやむを得ない理由により指定用途を変更し、または用途の指定を解除する必要があるときは、その理由等を記載した書面により甲に申請し、その承認を受けなければならない。
- 5 乙は、猶予期間中、建設工事その他売買物件を指定用途に供するための準備行為（以下「準備行為」という。）以外の用途に売買物件を供してはならない。

（公序良俗に反する使用等の禁止）

第12条 乙は、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またはその他これに類するものの用に供してはならない。

2 乙は、売買物件を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条に規定する営業その他これらに類するものの用に売買物件を供してはならない。

3 乙は、第16条第1項ただし書きの定めにより、売買物件の所有権を第三者に移転するときは、前2項の禁止事項を承継させるものとし、当該第三者に対して前2項の定め反する使用をさせてはならない。

(危険負担)

第13条 乙は、本契約締結日から売買物件の所有権の移転の日までにおいて、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ときには、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14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する。

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しなかったときにはこの限りでない。

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とき、または産業廃棄物等の汚染物質による土壌汚染ならびに地下水汚染の存在等が判明したときについても、前項と同様とする。

(実地調査等)

第15条 甲は、第10条、第11条、第12条および次条に定める義務の履行状況を確認するため、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、妨げまたは忌避してはならない。

3 乙は、売買物件の引渡しの日から指定期間満了の日まで、乙の毎事業年度終了日から起算して4カ月以内に、また、甲が必要と認めるときには随時に、第10条、第11条、第12条および次条に定める義務の履行状況を甲に報告しなければならない。

(所有権の移転等の禁止)

第16条 乙は、売買物件の引渡しの日から第11条第3項に定める指定期間満了の日まで、次に掲げる行為をしてはならない。ただし、やむを得ない事由等により当該行為を行う必要が生じたときは、その理由等を記載した書面により甲に申請し、その承認を受けなければならない。

(1) 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すること。

(2) 抵当権その他の債権担保を目的とする権利または地上権、質権、賃借権その他の使用もしくは収益を目的とする権利を設定すること。

(再売買予約)

第17条 甲は、売買物件の引渡しの日から指定期間の満了の日までの間に、甲が事前に承認した場合を除き、乙が次の各号のいずれかに該当したときは、乙に対し売買物件を甲に売渡すよう求めることができるものとし、あらかじめこの再売買について予約（以下「再売買予約」という。）がなされているものとする。

- (1) 第10条第4項本文に定める義務に違反して、着手期限までに本館の改修工事に着手しなかったとき。
- (2) 第10条第5項に定める義務に違反して、函館市景観形成指定建築物等の指定に同意しなかったとき、または売買物件の歴史的価値をき損した結果、景観形成指定建築物等の指定が解除されたとき。
- (3) 第11条第1項本文に定める義務に違反して、利用開始期限までに指定用途に供さなかったとき。
- (4) 第11条第3項本文に定める義務に違反して指定期間中に売買物件を指定用途に供さなくなったとき、または同条第5項に定める義務に違反して猶予期間中に売買物件を準備行為以外の用途に供したとき。
- (5) 前条第1項本文に定める義務に違反して、売買物件の所有権の移転または権利の設定を行ったとき。
- (6) 破産、民事再生、会社更生または特別清算等の手続き開始の申立て（自己申立てを含む。）等があったとき。
- (7) 合併され、または解散した場合で、甲と乙の協議によってもこの契約に定める義務が履行される見込みがないとき。

（再売買予約の仮登記およびその抹消）

第18条 乙は、存続期間を売買物件の引渡しの日から20年間とする甲の予約完結権（前条の規定により予約した再売買を実行する権利をいう。以下同じ。）について、甲がこれを所有権移転請求権として仮登記することを承諾する。

2 甲は、予約完結権を行使することなく前項の予約完結権の存続期間が満了したときは、乙からの請求により売買物件の所有権移転請求権の仮登記について抹消登記を行う。

3 第1項の仮登記および前項の登記に要する費用は乙の負担とする。

（予約完結権の行使）

第19条 甲が予約完結権行使の意思表示をしたときは、乙の意思表示なしに再売買契約が成立する。

2 前項の規定により再売買契約が成立したときの売買物件の再売買代金は、第3条の売買代金とする。ただし、当該売買代金には利息を付さない。

3 第1項の規定により再売買契約が成立したときは、甲は、乙が負担した契約の費用、建設工事費、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。

（契約の解除）

第20条 甲は、乙が本契約に定める義務を履行しないときは、本契約を解除することができる。

（解除権の行使）

第21条 甲は、解除権を行使するときは、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、解除権を行使するときは、乙が負担した契約の費用、建設工事費、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。

(乙の原状回復義務)

第22条 乙は、甲が第19条の規定により予約完結権または前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 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。

(違約金)

第23条 乙は、甲が第19条の規定により予約完結権を行使したとき、または第21条の規定により解除権を行使したときは、契約締結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。

(損害賠償)

第24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、前条の違約金とは別に、その損害の賠償を乙に請求することができるものとする。

(返還金の相殺)

第25条 甲が第19条の規定により予約完結権を行使した場合、または第21条の規定により解除権を行使した場合において、乙が甲に対し、第22条第2項の定めによる原状回復に要した費用、第23条に定める違約金または前条に定める損害賠償金を支払うべき義務を負っているときは、これらと甲が乙に支払う再売買代金または返還する売買代金の全部もしくは一部を相殺するものとする。

(契約の費用)

第26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。

(近隣住民等への配慮)

第27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。

(越境の処理)

第28条 乙は、売買物件に係る越境物の処理について、甲に対して関与を求めず、いかなる請求も行うことができない。

(疑義の決定)

第29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。

（裁判管轄）

第30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。

令和〇年〇月〇〇日

甲 函館市
函館市長 ○ ○ ○ ○

乙 住所
氏名

■応募グループによる応募の場合は、次のように変更します。

【第1条第2項として次を加える】

2 乙は、甲に対し、もと道南青年の家（旧ロシア領事館）活用事業プロポーザル応募グループ協定書に基づき、協同連帯して本契約を履行するものとする。

【第5条を次のとおり改める】

第5条 乙のうち、旧ロシア領事館活用事業プロポーザル事業者募集要項に基づく応募において応募グループの代表者となった者（以下「代表者」という。）は、売買代金を甲の発行する納入通知書により、本契約締結日から14日以内に、甲の指定する場所において納入しなければならない。

【第6条を次のとおり改める】

第6条 代表者は、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。

【第7条第2項として次を加える】

2 売買物件に係る乙の持分割合は、別表に記載するとおりとする。

【末尾に別表を加える】

別表

所在・地番	区分	持分割合
函館市船見町17番4	土地	持分●／● ●●（法人名）
		持分●／● ●●（法人名）
函館市船見町17番4	建物	持分●／● ●●（法人名）
		持分●／● ●●（法人名）

【第21条第1項を次のとおり改める】

第21条 甲は、前条に定める解除権を行使するときは、代表者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。