

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、次の条項により市有財産売買仮契約を締結する。なお、この仮契約は、令和4年3月31日までに函館市議会において財産処分の議決（以下「議会の議決」という。）を得たときは、何らの手続きをすることなく、本契約となるものとする。

ただし、議会の議決が得られなかったときは無効となるものとし、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。

（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、別表第2のとおりとする。

（契約保証金）

第4条 乙は契約保証金として売買代金の10分の1以上に相当する額を、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 甲は、乙が次条に定める義務を履行したときは、契約保証金を還付する。この場合において、契約保証金には利息を付さない。

4 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。

5 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、本契約成立後、売買代金を甲の発行する納入通知書により、令和4年3月31日までに、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後、令和4年4月1日に乙へ移転する。

(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 売却代金の納入後、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。

(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、本契約締結の日から売買物件の所有権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。

(用途指定)

第13条 乙は、売買物件について、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条第1項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するときは、前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項の定め反する使用をさせてはならない。

(実地調査等)

第15条 甲は、本契約の履行に関し、必要があると認めるときは、乙に対しその業務または資産の状況に関し質問、実地調査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。この場合において、乙は調査等に協力しなければならない。

(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。

(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 工 藤 壽 樹

乙 住所
氏名

別表第1

項 目		内 訳	
土 地	ホテル恵風	敷地面積	24,257.92㎡
	函館市恵山岬町61番2		2,133.50㎡
	函館市恵山岬町65番5		
	恵山岬温泉（5号井）		
	函館市恵山岬町61番12		119.17㎡
	函館市恵山岬町61番14		3.17㎡
	函館市恵山岬町64番2		521.65㎡
	水無温泉（4号井）		
	函館市恵山岬町90番1		313.82㎡
函館市恵山岬町90番4	1.36㎡		
計		27,350.59㎡	
建 物	ホテル恵風	所 在	函館市恵山岬町61番地2
		床面積	3,823.12㎡
		構 造	鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付き3階建
	水無温泉（4号井）ポンプ室	所 在	函館市恵山岬町90番地1
		床面積	21.80㎡
		構 造	木造亜鉛メッキ鋼板ぶき平屋建て
温泉権	恵山岬温泉（5号井）	地 番	函館市恵山岬町61番14
		湧出方法	動力揚湯
	水無温泉（4号井）	地 番	函館市恵山岬町90番4
		湧出方法	動力揚湯

別表第2

項 目		価 格 (税抜・円)	消費税および 地方消費税	価 格 (税込・円)
土 地	ホテル恵風 函館市恵山岬町61番2 函館市恵山岬町65番5 恵山岬温泉（5号井） 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 水無温泉（4号井） 函館市恵山岬町90番1 函館市恵山岬町90番4 計		—	
建 物	ホテル恵風 水無温泉（4号井）ポンプ室 ※建物・設備・その他固定資産等			
温泉権	恵山岬温泉（5号井） 水無温泉（4号井）			
合 計				