

町有地を活用した民間施設設置事業に関する  
公有地売買契約書（案）

倶知安町

【      】

(このページは、白紙です。)



#### 第8条（境界確定及び実測図の交付）

- 1 甲は、売買物件隣地との境界線及び境界点を乙に明示し、乙はこれを確認した。
- 2 甲は、第7条記載の売買物件の引渡しと同時に、前項の隣地との境界線及び境界点等について、資格ある測量士又は土地家屋調査士が作成した実測図、境界確認書を乙に交付する。
- 3 前二項に定める売買物件の境界確定に要する費用（実測図作成の為の土地家屋調査士に対する業務報酬を含む）は甲の負担とする。

#### 第9条（担保責任）

甲は、第7条記載の売買物件の引渡しの日（以下「引渡日」という。）において売買物件につき先取特権、質権、抵当権等の担保権並びに地上権、地役権、永小作権、賃借権等の用益権、その他名目形式の如何を問わず乙の完全な所有権の行使を阻害する一切の負担のない所有権を乙に移転することを保証する。

#### 第10条（契約の解除）

- 1 甲及び乙は、相手方がその責めに帰すべき事由によりこの契約に定める義務を履行しないときは、この契約を解除することができる。
- 2 甲は、前項に定めるもののほか、北海道警察本部からの通知等に基づき、乙が次の各号に掲げる者であることが判明したときには、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。
  - (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。以下「暴対法」という。）第2条第2号に規定する暴力団に該当する者
  - (2) 北海道暴力団の排除の推進に関する条例（平成22年12月北海道条例第57号）第15条第1項又は第2項に違反している事実がある者
- 3 甲は、引渡日までに事業契約が解除されたとき、この契約を解除することができる。
- 4 前三項の場合において、解除により乙に損害が生じても、甲はその損害の賠償の責を負わないものとする。

#### 第11条（返還金等）

- 1 甲は、前条に定める解除権を行使したときは、乙が支払った金員（売買代金を含むが、第23条第1項に基づき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除く。）を返還する。ただし、この返還金には利息を付さない。
- 2 甲が前条に定める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。

#### 第12条（用途制限等）

乙は、この契約の締結日から5年間、本売買物件を暴対法第2条第2号に規定する暴力団の事務所その他これらに類するものの用に供し、又はこれらの用に供されることを知りながら、本売買物件を第三者に譲渡し、若しくは本売買物件について地上権、賃借権その他の使用及び収益を目的とする権利の設定をしてはならない。

#### 第13条（民間施設）

- 1 乙は、募集要項等及び企画提案書に従い、売買物件に民間施設を整備運営するものとする。
- 2 乙は前項の民間施設の整備運営に関する事業計画（以下「事業計画」という。）を作成し、引渡日までに甲に提出してその承諾を得なければならない。
- 3 乙は、やむを得ない事由により前項の事業計画を変更しようとするときは、あらかじめ変更を必要とする事由及び変更後の計画を詳細に記載した書面をもって甲に申請し、その承諾を得なければならない。
- 4 乙は、事業計画に基づく民間施設の工事が完了したときは、その旨を直ちに甲に通知しなければならない。

#### 第14条（用途指定）

甲は、次条から第18条に定めるところにより、乙と用途指定の特約をする。

#### 第15条（指定用途）

乙は、売買物件を事業計画に定めるとおりの用途（以下「指定用途」という。）に自ら供さなければならない。

#### 第16条（指定期日）

- 1 乙は、売買物件について、令和 年 月末日（以下「指定期日」という。）までに必要な工事を完了し、指定用途に供さなければならない。
- 2 乙は、本契約締結の日から指定期日までに、甲の承認を得ないで売買物件を指定用途以外の用途（指定用途に供するための工事を行う場合を除く。以下同じ。）に供してはならない。

#### 第17条（指定期間）

乙は、売買物件を指定期日の翌日から令和43年3月31日までの間（以下「指定期間」という。）、指定用途に供さなければならない。

#### 第18条（権利の設定等の禁止）

乙は、本契約締結の日から指定期間満了の日まで、甲の承認を得ないで、売買物件に地上権、質権、使用貸借による権利又は賃借権その他の使用及び収益を目的とする権利の設定（以下「権利の設定」という。）をし若しくは売買物件について売買、贈与、交換、出資等による所有権の移転（以下「所有権の移転」という。）をしてはならない。

#### 第19条（買戻しの特約）

1 甲は、乙が本契約締結の日から買戻期間満了の日までにおいて、甲の承認を得ないで次の各号の一に該当する行為をした場合には、売買物件の買戻しをすることができる。

- (1) 第16条第1項に定める義務に違反して指定期日までに指定用途に供さなかったとき。
- (2) 第17条に定める義務に違反して指定期間中に指定用途に供さなくなったとき。
- (3) 第15条、第16条第2項及び第17条に定める義務に違反して指定用途以外の用途に供したとき。
- (4) 第18条に定める義務に違反して権利の設定又は所有権の移転をしたとき。

2 前項に定める買戻しの期間は、本契約締結の日から10年間とする。

#### 第20条（買戻しの登記）

乙は、甲が前条第1項及び第2項の規定に基づき期間を10年とする買戻権並びに第24条第1項及び第2項に定める特約事項を登記することに同意する。

#### 第21条（用途指定の変更、解除等）

1 乙は、売買物件の全部又は一部について、やむを得ない事由により第15条から第18条までに定める用途指定の変更若しくは解除又は第19条第1項及び第2項に定める買戻しの特約を解除する必要がある場合には、詳細な事由を付した書面により甲に申請しなければならない。

2 甲が前項の申請に対し承認する場合には、書面によって行うものとする。

3 甲が前項に定める承認をする場合には、乙は甲の請求により甲の定める基準に基づき算定した額を納付しなければならない。

#### 第22条（実地調査等）

甲及び乙は、この契約の履行に関し、必要があると認めるときは、実地に調査し、又は相手方に対して所要の報告若しくは資料の提出を求めることができる。

2 甲及び乙は、正当な理由がなく前項の規定による調査を拒み、妨げ、若しくは忌避

し、又は前項の報告若しくは資料の提出を怠ってはならない。

#### 第23条（違約金）

- 1 乙は、第15条から第18条までに定める用途指定の義務に違反したときは、次の各号に定めるところにより、甲に対し、違約金を支払わなければならない。ただし、第2項に該当する場合を除く。
  - (1) 第16条第1項に定める義務に違反して指定期日までに指定用途に供さなかったとき又は第17条に定める義務に違反して指定期間中に指定用途に供さなくなったとき（指定用途以外の用途に供したときは次号による。）は、売買代金の10分の1に相当する金額
  - (2) 第15条、第16条第2項及び第17条に定める義務に違反して指定期間満了の日までに指定用途以外の用途に供したとき又は第18条に定める義務に違反して権利の設定又は所有権の移転をしたときは、売買代金の10分の3に相当する金額
- 2 乙は、第15条から第18条までに定める用途指定の義務に違反した場合において、甲が用途指定義務を履行し難い特別の事由があると認めて用途指定の変更若しくは解除又は第19条に定める買戻しの特約の解除を認めるときは、甲に対し、売買代金の10分の1に相当する金額の違約金を支払わなければならない。
- 3 乙は、次の各号のいずれかに該当するときは、売買代金の10分の3に相当す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10条第2項の規定により、甲が契約を解除したとき。
  - (2) 第12条の規定に違反したとき。
- 4 乙は、第22条第2項の規定に違反して正当な理由がなく同条第1項の規定による調査を拒み、妨げ、若しくは忌避し、又は同項の報告若しくは資料の提出を怠ったときは、売買代金の10分の1に相当する金額を違約金として甲に支払わなければならない。
- 5 前三項に定める違約金は、第28条に定める損害賠償額の予定又はその一部とは解釈しない。

#### 第24条（買戻権の行使）

- 1 甲は、第19条第1項に定める買戻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、当該売買代金には利息を付さない。
- 2 甲は、買戻権を行使するときは、乙の負担した契約の費用は返還しない。
- 3 甲は、買戻権を行使するときは、乙が支払った延納利息、延滞金及び違約金並びに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償還しない。

#### 第25条（原状回復等）

- 1 乙は、甲が第10条の規定により解除権を行使したときは、直ちに売買物件を原状回復して甲に返還するとともに、甲の指定する期日までに売買物件の所有権移転登記抹消登記手続をしなければならない。
- 2 乙は、前項の規定により所有権移転登記抹消登記手続を申請するときは、甲の指定する期日までに、売買物件の所有権移転登記の承諾書等を甲に提出しなければならない。
- 3 乙は、甲が第10条の規定により解除権を行使した場合において、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ものとする。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ものとする。

#### 第26条（暴力団等からの不当介入の排除）

乙は、この契約の履行に当たって、俱知安町暴力団排除条例第2条第1号に規定する暴力団又は同条第2号に規定する暴力団員等から不当介入を受けた場合は、遅滞なく甲に報告するとともに、所轄の警察署に通報し、捜査上の必要な協力などを行わなければならない。

#### 第27条（特別違約金）

- 1 甲は、第19条第1項の規定に基づき買戻権を行使することができる場合には、甲の選択により、買戻権の行使に代えて特別違約金を請求することができる。この場合において、乙が特別違約金を納付したときは、第14条に定める用途指定の特約は解除する。
- 2 前項の特別違約金の額は、次に掲げる額の合計額とする。
  - (1) 売買物件の用途指定違反時の時価額が売買代金を超える場合は、当該超過額
  - (2) 売買物件の用途指定違反時の時価の3割に相当する額
  - (3) 売買物件の契約時の時価の3割に相当する額から第23条第1項に定める違約金を控除した額

#### 第28条（損害賠償）

甲又は乙が、この契約に定める義務を履行しないため相手方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相手方に支払わなければならない。

#### 第29条（返還金の相殺）

甲は、第11条第1項の規定により支払い済みの金員を返還する場合において、乙が本

契約に定める違約金又は損害賠償金を甲に支払うべき義務があるときは、返還する金員の全部又は一部と相殺する。

#### 第30条（契約不適合責任）

1 乙は、引き渡された売買物件が種類、品質又は数量に関して契約の内容に適合しないもの（以下「契約不適合」という。）であるときは、引渡日から2年以内に甲に通知したものに限り、次のとおり、修補請求、損害賠償請求又は契約の解除をすることができる。

(1) 修補をする場合において、甲は、乙に不相当な負担を課すものでないときは、乙が請求した方法と異なる方法による修補をすることができる。

(2) 修補に要する費用が売買代金の額を超過する場合には、甲は修補責任を負わない。

(3) 本条の契約不適合が、この契約及び取引上の社会通念に照らして甲の責めに帰すことができない事由によるものであるときを除き、乙は、甲に対し、損害賠償を請求することができる。

(4) 前号の損害賠償額は、売買代金の額を限度とする。

(5) 本条の契約不適合により、乙が本契約を締結した目的が達せられないときは、本契約を解除することができる。

(6) 本条の契約不適合が乙の責めに帰すべき事由によるものであるときは、乙は、修補請求、損害賠償請求又は契約の解除のいずれもすることはできない。

2 前項の契約不適合について、乙は、甲に対して、代金減額を請求することはできない。

3 乙がこの契約締結時に第1項の契約不適合を知っていたときは、甲は本条の責任を負わない。

#### 第31条（契約の費用）

この契約の締結に関して必要な一切の費用は、すべて乙の負担とする。

#### 第32条（疑義の決定）

この契約に関し疑義のあるとき、又はこの契約に定めのない事項については、甲乙協議して定めるものとする。

#### 第33条（裁判管轄）

この契約に関する訴訟は、甲の事務所所在地を管轄する裁判所を第一審の専属的合意管轄裁判所とする。

この契約の締結を証するため、この契約書2通を作成し、それぞれに甲乙記名押印して各自その1通を保有する。

令和●年●月●日

売 払 人 (甲) 北海道虻田郡倶知安町北1条東3丁目3番地  
倶知安町  
倶知安町長 文 字 一 志 印

買 受 人 (乙) 住 所  
事業者名  
代表者名 印

物件明細書

財産の区分	土地		
財産の所在	地目	地積 (㎡)	金額(円)
以上登記簿による表示			
合計			