

土地譲渡仮契約書(案)

譲渡人 秋田市（以下「甲」という。）と譲受人 ○○○○（以下「乙」という。）とは、次の条項により、土地譲渡仮契約を締結する。

（信義誠実の義務）

第1条 甲乙両者は、信義を重んじ、誠実にこの契約を履行しなければならない。

（仮契約）

第2条 この契約は仮契約であり、地方自治法（昭和22年法律第67号）第96条第1項第6号の規程に基づき、秋田市議会の議決を得たときに、仮契約の内容をもって譲渡契約（以下「本契約」という。）とする。なお、その場合においても別に契約書は作成せず、この契約書をもって本契約書とする。ただし、議会の議決を得られないときは、この契約は無効となり甲は損害賠償の責めは負わない。

（譲渡物件）

第3条 甲は、次に掲げる土地（以下「譲渡物件」という。）を乙に無償譲渡し、乙は、これを譲り受けるものとする。

土地

所 在	地 番	地 目	地 積	
			登 記 簿	実 測
秋田市太平山谷字中山谷	143番1	学校用地	16,623 m ²	16,623.13 m ²

2 譲渡物件に従属する立木、塀、埋設物等の工作物等は、本契約に特別の定めがある場合を除き、乙に帰属する。

3 譲渡物件上に存する山谷公民館（以下「公民館」という。）は、山谷町内会（以下「町内会」という。）所有の建物であり譲渡物件から除くものとする。

4 譲渡物件を引渡し後、境界について紛争が生じても、甲は一切の責任を負わず、乙の責任と負担において処理解決するものとする。

（解体撤去）

第4条 乙は、議決後、令和8年3月19日までに、次に掲げる譲渡物件上の解体撤去対象建物等（以下「本件建物等」という。）の解体撤去を完了しなければならない。

所 在	家屋番号	種 類	構 造	延床面積	建築年
秋田市太平山谷字 中山谷143番地1	143番1	校舎	鉄筋コンクリート造 ルーフィングぶき 2階建	1,481.87 m ²	昭和57年

秋田市太平山谷字 中山谷143番地1	143番1の2	体育館	鉄骨造亜鉛メッキ 鋼板ぶき平家建	593.75 m ²	昭和53年
秋田市太平山谷字 中山谷143番地	143番1の3	給食施設	鉄筋コンクリート造 ルーフィングぶき 平家建	306.41 m ²	昭和57年
付属建物等	プールおよび付属室、倉庫、ボンベ室、屋外運動場倉庫等				

- 2 解体撤去に要する一切の費用は、乙の負担とする。
- 3 解体撤去の範囲は、譲渡物件上に存する本件建物等およびその地下埋設物とし、付帯する設備、備品、工作物等の一切を含めるものとする。
- 4 乙は、本件建物等の解体撤去が完了したときは、速やかに、書面により甲に報告することとし、甲および乙は現地立会いの上、解体撤去を確認するものとする。
- 5 この契約の締結日から解体撤去工事完了の日までの本件建物等の管理責任は乙にあるものとし、乙は、善良な管理者の注意をもって管理しなければならない。この場合に必要なる一切の費用は、乙の負担とする。
- 6 乙は、本件建物等の解体撤去において、第三者から苦情又は異議申立てがあった場合は、乙の責任において解決するものとする。この場合、第三者に危害又は損害を与えた場合は、乙はその責めを負うものとする。
- 7 乙は、本件建物等の解体撤去において、関係法令等に基づいて適正に処理するものとし、官公署等との協議、届出が必要な場合は、乙の責任において行うものとする。
- 8 乙は、本件建物等の解体撤去に関し、この契約に定めのない事項については、甲と乙が協議して定めるものとする。

(賃貸借契約の継承)

第5条 甲が町内会と締結している、公民館敷地の土地賃貸借契約について、所有権の移転後、乙にこの契約を継承するものとする。

(契約保証金)

第6条 乙は、契約保証金として金1,898,000円を、本契約締結後、直ちに甲の発行する納入通知書により甲に納付しなければならない。

- 2 前項に規定する契約保証金は、第19条に定める損害賠償額の予定又はその一部と解釈しないものとする。
- 3 第1項に規定する契約保証金には、利息は付さないものとする。
- 4 乙が第4条に規定する義務を履行しないときは、第1項に規定する契約保証金は、甲に帰属するものとする。乙の責に帰すべき事由により契約が無効又は履行不能となった場合においても同様とする。
- 5 甲は、第4条の解体撤去完了を確認後、第1項に規定する契約保証金を乙に返還

するものとする。

(負担金)

第7条 甲は、第4条の解体撤去の完了を確認後、乙の書面による請求に基づいて
金 円を負担金を乙に支払うものとする。

(所有権の移転および建物の滅失の登記の手續)

第8条 譲渡物件の所有権は、甲が負担金を乙に支払ったとき、乙に移転するものとする。

2 甲は、前項の規定により譲渡物件の所有権が移転したときは、遅延なく所有権移転の登記を嘱託するものとする。この場合に必要な登録免許税は、乙の負担とする。

3 甲は、第4条の解体撤去の完了を確認後、遅延なく滅失の登記を嘱託するものとする。

(譲渡物件の引渡し)

第9条 譲渡物件の甲から乙への引渡しは、前条の規定によりその所有権が移転したときに、現状のまま引渡しがあったものとする。

2 乙は、譲渡物件の引渡しを受け、かつ、所有権移転登記の登記完了証および登記識別情報通知を甲から受領したときは、遅延なく当該物件の受領書を甲に提出するものとする。

(危険負担)

第10条 乙は、譲渡物件が甲の責めに帰することのできない事由により、この契約締結の時から譲渡物件の引渡しの時までの間において、当該物件が滅失し、又は毀損した場合においても、その損失は、乙の負担とし、甲に対して、損害賠償の請求又は契約の解除をすることができないものとする。

2 この契約締結後、譲渡物件に関して土壌汚染その他の汚染があることが判明した場合においても、乙は、甲に対して当該汚染の浄化費用その他乙が受けた損害の賠償請求又は契約の解除をすることができないものとする。

(契約不適合責任)

第11条 乙は、この契約締結後、譲渡物件が種類、品質（地中埋設物、土壌汚染および産業廃棄物を含むが、これらに限られない。）又は数量に関して契約内容に適合しないことを発見しても、甲に対し、履行の追完の請求、損害賠償の請求又は契約の解除をすることができないものとする。

(公租公課等)

第12条 所有権移転登記完了後における譲渡物件の公租公課その他一切の賦課金は、乙が負担しなければならない。

(用途制限)

第13条 乙は、本契約締結の日から10年間は、譲渡物件を、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および第2条第6項に規定する店舗型風俗特殊営業もしくは第2条第9項に規定する店舗型電話異性紹介営業の用に供してはならない。

2 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（その団体の構成員を含む。）の用に供してはならない。

3 乙は、土地利用にあたり騒音、振動、臭気その他周辺環境との調和、調整に支障を及ぼす用途に供してはならない。

4 乙は、譲渡物件を公序良俗に反する用に供してはならない。

5 乙は、第1項から第4項までの用に供されることを知りながら、譲渡物件の所有権を第三者に移転又は貸付してはならない。

（実地調査等）

第14条 甲は、前条の規定に関し、必要に応じて実地調査を行い、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、前項に規定する実地調査を拒み、妨げ、もしくは忌避し、又は報告もしくは資料の提出を怠ってはならない。

（違約金）

第15条 乙は、第13条に規定する義務に違反したときは、違約金として甲に金3,796,000円を支払わなければならない。ただし、第6条第5項の規定により、契約保証金を乙に返還していないときは、違約金のうち、金1,898,000円は、契約保証金を充当する。

2 前項の違約金は、第19条に定める損害賠償の予定又はその一部と解釈しないものとする。

（契約の解除等）

第16条 甲は、乙がこの契約に定める義務を履行しないときは、催告なしにこの契約を解除することができる。

2 乙は、前項の規定による契約の解除により損害を受けた場合であっても、その損害の賠償を甲に請求することができない。

3 乙は、第1項の規定によりこの契約を解除したときは、甲から乙にこの土地を引き渡した日から甲が乙からこの土地の返還を受けた日までの土地賃借料相当額を、甲の発行する納入通知書により甲に支払うものとする。

4 前項の土地賃借料相当額の年額は、普通財産貸付料算定基準に定めるところにより算定した、土地の引渡しから契約の解除をする間の各年の額とし、1年未満の土地賃借料相当額は、当該年額を日割り計算により算出した額とする。

（乙の原状回復義務）

第17条 乙は、甲が前条第1項の規定によりこの契約を解除したときは、甲の指定する期日までに譲渡物件を原状に回復して甲に返還しなければならない。ただし、甲が譲渡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、前項ただし書の場合において、譲渡物件が滅失し、又は毀損しているときは、契約解除時の時価により滅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項の規定により譲渡物件を甲に返還するときは、甲の指定する期日までに、当該譲渡物件の所有権移転登記の承諾書および甲が指示する書類を作成した上、甲に提出しなければならない。

(返還金等)

第18条 乙は、甲が第16条に定める解除権を行使したときは、甲が支払った負担金を直ちに返還しなければならない。

2 前項の返還金には、利息を付さないものとする。

3 甲は、第16条の規定により解除権を行使したときは、乙が負担した契約の費用を返還しない。

4 甲は、第16条の規定により解除権を行使したときは、乙が譲渡物件に支出した必要費、有益費その他一切の費用を返還しない。

(損害賠償)

第19条 乙は、この契約に定める義務を履行しないために甲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甲に支払わなければならない。

(裁判管轄)

第20条 この契約に関する訴訟は、秋田市役所所在地を管轄する裁判所に提訴するものとする。

(疑義の決定)

第21条 この契約に関し定めのない事項又は疑義が生じた事項については、甲乙協議の上定めるものとする。

この契約の締結を証するため、本書2通を作成し、甲乙記名押印の上、各自その1通を保有する。

令和 年 月 日

秋田市山王一丁目1番1号

甲 秋田市
秋田市長

乙