

物件売買契約書 (案)

弘前市吉野町緑地周辺整備等 PFI 事業（以下「本事業」という。）に関して、売主弘前市を甲とし、買主[民間自主事業者の名称]を乙とし、甲乙の間において、物件の売買に関し次のように締結する。なお、本契約において用いられる用語の定義は、本文中に明示されているものを除き、弘前市吉野町緑地周辺整備等 PFI 事業契約（以下「本件事業契約」という。）における定義と同一とする。

（信義・誠実の義務）

第 1 条 甲・乙両者は、信義を重んじ誠実に契約を履行しなければならない。

（売買物件）

第 2 条 甲は、その所有に係る次の物件（以下「物件」という。）を次条以下の約定をもって売渡すものとし、乙はこれを承諾した。

所 在 地	区 分	種 目	地 積

（売買代金）

第 3 条 前条の物件の売買代金は、金 円とする。

（売買代金の支払）

第 4 条 乙は、甲の発行する納入通知書により、前条の売買代金の内、契約保証金を差引いた代金（以下「差引代金」という。）を平成 年 月 日までに甲に納付しなければならない。

（契約保証金）

第 5 条 乙は、本契約締結までに契約保証金として、金 円を甲に支払わなければならない。

2 契約保証金は、第 3 条の売買代金の一部に充当するものとする。

3 第 1 項の契約保証金は、第 22 条に定める損害賠償の予定またはその一部と解釈しない。

（売買物件の引渡し）

第 6 条 売買物件の引渡しは、乙が第 3 条の売買代金を甲に支払ったときに、甲

から乙に引渡しするものとし、乙は甲に対しその受領書を提出するものとする。

(所有権の移転)

第7条 売買物件の所有権は、前条により引渡し完了と同時に甲から乙に移転するものとする。

(登記嘱託書類等)

第8条 乙は、前条による売買物件の引渡し完了後、売買物件の所有権移転登記に要する書類及び登録免許税領収証書を甲に提出するものとする。

2 甲は、乙より前項の書類を受領した場合、すみやかに所有権移転登記を嘱託するものとする。ただし、乙が甲の承認を得たときは、所有権移転登記を嘱託することを要しない。

(瑕疵担保)

第9条 乙は、本契約締結後、売買物件に隠れた瑕疵のあることを発見しても、売買代金の減免若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。

(危険負担)

第10条 乙は、本契約締結の時から売買物件の引渡しの時までにおいて、甲の責に帰すことのできない事由により滅失又は毀損した場合には、甲に対して売買代金の減免を請求することができない。

(契約の解除)

第11条 甲は、本契約締結の時から売買物件の引渡しの時までにおいて、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。

(物件の用途)

第12条 乙は、本契約の締結の日から第3項に規定する指定期間末日まで、弘前市吉野町緑地周辺整備等 PFI 事業における募集要項等及び[代表企業名]を代表とする提案図書の内容に基づいた民間自主事業の実施を目的として、物件を利用しなければならない。

2 乙は、売買物件を平成●年●月●日（民間自主事業施設の供用開始日として乙が提案した期日）までに、前項に規定した使用目的に供さなければならない。

3 乙は、前項で定めた売買物件の供用開始日から平成●年●月●日（平成47年3月31日以降の乙が定める任意の日。以下「指定期間」という。）までの間、第1項に規定した使用目的に供さなければならない。

4 乙は、指定期間が満了するまで、第1項に規定した使用目的以外に売買物件を使用し、又は第三者に使用させてはならない。ただし、市が類似使用の範囲内として事前に書面により承認した場合は、その範囲内の用途のために使用することができる。

5 乙は、乙の事情により、第2項で規定した供用開始日までに売買物件を第1項に規定する用途に供することができないときは、速やかに甲に報告するものと

する。乙が甲の承認を得て供用開始日を延長する場合、甲は乙に対し、延長前の供用開始日の翌日から起算して、延長後の供用開始日までの期間について、売買代金に相当する金額に、年 2.9%の割合を乗じて日割り計算した金額に相当する遅延金を支払うものとする。

- 6 乙は、指定期間の末日まで、市の承認を得ないで、売買物件の譲渡、貸付、又は担保に供してはならない。

(公序良俗に反する使用等の禁止)

第 13 条 乙は、本契約の締結の日から指定期間の末日まで、暴力団体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若しくは法律の規定に基づき公の秩序を害するおそれのある団体等であることが指定されている者の事務所、またはその他これに類するものの用に供し、また、これらの用に供されることを知りながら、所有権を第三者に移転し、または売買物件を第三者に貸してはならない。

(風俗営業等の禁止)

第 14 条 乙は、本契約の締結の日から指定期間の末日まで、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、同条第 5 項に規定する性風俗特殊営業その他これらに類する業の用に供し、また、これらの用に供されることを知りながら、所有権を第三者に移転し、または売買物件を第三者に貸してはならない。

(買戻しの特約)

第 15 条 甲は、乙が第 12 条、第 13 条又は第 14 条に定める義務に違反したとき、又は本件事業契約が終了したとき、甲が受領した売買代金を乙に返還して、売買物件を買い戻すことができる。この場合、甲は、本契約に要した費用及び売買物件に関して支出した必要費、有益費等乙の負担した一切の費用を償還しないものとする。

- 2 前項の規定により、甲が売買物件を買い戻す場合は、甲の返還する売買代金には利息を付さないものとし、乙が第 18 条の違約金を支払うべきときは、当該違約金の金額を控除した金額を支払うものとする。甲は、これにより控除した金額を乙が支払うべき違約金に充当するものとする。乙は、売買物件を引渡のときの原状に復して、甲に返還するものとするが、甲が売買物件を原状に回復させることが適当でないとき認めるときは、買い戻しのときの現状のまま返還することができるものとする。
- 3 第 1 項の規定による買戻しの期間は、本契約の締結日から 10 年とする。
- 4 買戻しの特約の登記及び買戻しの手続きは、すべて甲の指示によって行うものとし、その登記に要する費用は乙の負担とする。
- 5 甲が、本契約の締結日から 10 年が経過した場合、乙の請求により買戻し特約の登記の抹消登記を嘱託し、この登記に要する費用は乙の負担とする。
- 6 買戻した場合において、乙又は第三者に損害が生じても、甲はその責任を負わないものとする。

(実地調査等)

- 第 16 条 甲は、第 12 条、第 13 条及び第 14 条に定める内容に関し、必要と認めるときは実地調査を行うことができる。
- 2 乙は、甲から要求があるときは、売買物件についての利用状況の事実を証する資料等を甲に報告しなければならない。
 - 3 乙は、正当な理由なく前 2 項に定める実地調査を拒み、妨げ若しくは忌避しまたは報告若しくは資料の提出を怠ってはならない。

(PFI 事業との調整・連携)

第 17 条 乙は、民間自主事業施設の設計及び建設期間中、甲及び PFI 事業者との間で本件事業契約における本施設等、民間自主事業施設の工程その他の計画間での調整を十分に行い、効果的・効率的な業務の実施及び意匠計画等での一体性の確保等に努めなければならない。

乙は、民間自主事業の運営にあたり、PFI 事業者との日常的な意見交換、各種調整等を適切に行うことにより、運営及び維持管理上の連携及び協働に努めなければならない。

(違約金)

- 第 18 条 乙は、次の各号に定める事由が生じたときは、それぞれ各号に定める金額を違約金として甲に支払わなければならない。
- (1) 前条に定める義務に違反したときは売買代金の 1 割に相当する額
 - (2) 第 12 条、第 13 条及び第 14 条に定める義務に違反したときは売買代金の 3 割に相当する額
- 2 前項の違約金は第 22 条に定める損害賠償額の予定またはその一部と解釈しない。

(返還金等)

- 第 19 条 甲は、第 11 条に定める解除権を行使したときは、乙が支払った第 4 条の差引代金を返還する。ただし、当該返還金には利息は付さない。
- 2 甲は、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。
 - 3 甲は、解除権を行使したときは、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。

(返還金の相殺)

第 20 条 甲は、前条第 1 項の規定により差引代金を返還する場合において、乙が、第 22 条に定める損害賠償金を甲に支払う義務があるときは、返還する差引代金と損害賠償金の全部または一部と相殺するものとする。

(乙の原状回復義務)

第 21 条 乙は、甲が第 11 条の規定により解除権を行使したときで、すでに売買物件の引渡を受けているときは、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、解除権行使のときの現状のまま返還すること

ができる。

- 乙は、前項但し書きの場合において、売買物件に什器・備品等が存在するときは、甲の指定する期日までに収去しなければならない。ただし、収去が不可能な場合には、甲・乙協議の上、取決めするものとする。
- 乙は、第1項に定めるところにより、売買物件を甲に返還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を甲に提出しなければならない。

(損害賠償)

第22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、その損害の賠償を請求できるものとする。

(契約の費用)

第23条 本契約の締結に関して必要な費用は、すべて乙の負担とする。

(公租・公課等の取扱い)

第24条 本物件に対して賦課される公租・公課等は、乙が負担するものとする。

(疑義の決定)

第25条 本契約に関し疑義があるときは、甲・乙協議の上、取決めするものとする。

(裁判管轄)

第26条 本契約に関する訴えの管轄は、弘前市を管轄区域とする青森地方裁判所とする。

上記契約の締結を証するため本契約書を2通作成し、記名押印の上、各自その1通を保有する。

平成 年 月 日

売主 (甲)	弘前市大字上白銀町1番地1 弘前市 弘前市長 葛西憲之
買主 (乙)	<u>住所</u> <u>商号又は名称</u> <u>代表者職氏名</u>