

土地無償譲渡仮契約書

(物件番号 1)

譲渡人 福山市 (以下「甲」という。)と譲受人 ○○○○ (以下「乙」という。)とは、次の条項により建物の解体及び撤去を条件とした土地無償譲渡仮契約を締結する。

(信義則)

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号の規定に基づき、福山市議会の議決を得たときに、仮契約の内容をもって無償譲渡契約(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を作成せず、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を負わない。

(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。

| 所在 | 地番 | 地目 | 公簿地積 (㎡) | | 実測地積 (㎡) | |
|---------------|-------|----|----------|----|----------|----|
| 福山市加茂町字芦原字寺谷 | 426番1 | 宅地 | 2261 | 99 | 2261 | 99 |
| 福山市加茂町字芦原字矢廻地 | 424番7 | 宅地 | 64 | 24 | 64 | 24 |

(建物の解体及び撤去)

第4条 乙は、この契約の締結の日から原則1年以内(第2項の規定により甲がその変更を承認したときは、変更後の期日。以下「工事期限」という。)に、売買物件内(車庫と倉庫②については隣接地の福山市加茂町字芦原字寺谷426番4にかかっている部分も含む。スロープ部分についても同様である。)にある次の建物及びその付帯設備並びに工作物、構造物及び地下埋設物(その他一切の動産を含む。以下「建物等」という。)を、乙の費用と責任において全て解体及び撤去(以下「解体撤去」という。)しなければならない。

解体・撤去対象建物

| 名称 | 構造等 | 延床面積 (㎡) | | 建築年 |
|--------------|-----------|----------|----|--------------|
| 旧福山市加茂支所 事務所 | 鉄筋コンクリート造 | 1,114 | 90 | 1970年(昭和45年) |
| 旧福山市加茂支所 倉庫① | 鉄筋コンクリート造 | 71 | 10 | 1970年(昭和45年) |
| 旧福山市加茂支所 車庫 | 鉄骨造 | 112 | 50 | 1970年(昭和45年) |
| 旧福山市加茂支所 倉庫② | 軽量鉄骨造 | 59 | 62 | 1970年(昭和45年) |

- 乙は、真にやむを得ない事由により、前項に定める工事期限の延長を必要とするときは、事前に詳細な理由を付した書面をもって甲に申出を行い、甲の承認を得なければならない。
- 福山市議会の議決を得た日から解体撤去工事完了の日までの、建物等の管理責任は乙にあるものとし、乙は建物等の解体撤去が完了するまで、善良な管理者の注意をもって建物等を管理しなければならない。この場合に必要一切の費用は乙の負担とする。
- 乙は、建物等の解体撤去が完了したときは、速やかにその旨を書面により甲に報告するものとし、甲及び乙は現地立会の上、解体撤去の完了について確認するものとする。
- 乙は、解体撤去(工事着手までの管理を含む。)以外の目的により、建物等を使用してはならない。
- 乙は、建物等の解体撤去を行うに当たっては、関係法令等を遵守の上、通行(歩行者及び車両)の妨げとならないよう配慮するとともに、安全確保のための対策を適切に講じなければならない。
- 乙は、建物等の解体撤去に際し、防音シート等の設置による騒音及び振動の防止対策並びに散水による粉じん対策等を行い、近隣の住民及び施設等に迷惑を及ぼすことのないよう配慮するとともに、振動等による付近の建物等への影響を考慮し、事前に工事の内容・範囲等を関係者に通知・説明するなど、乙の費用と責任において十分な対策を講じなければならない。
- 乙は、建物等の解体撤去を行うに当たり、当該建物等にアスベスト含有建築材が含まれている可能性があることを了知の上、本物件の引渡し後において、当該建物等にアスベスト含有建材が使用されていることが判明した際は、大気汚染防止法(昭和43年。法律第97号)その他の関係法令等に従い、適正にアスベストに係る粉じん飛散防止対策を講じ、その処理を行わなければならない。
- 乙は、建物等の解体撤去に関し第三者から苦情又は異議の申立てがあったときは、乙の費用と責任において解決しなければならない。この場合において、第三者に危害又は損害を与えた場合は、乙はその責めを負わなければならない。
- 乙は、建物等の解体撤去に伴い官公署との協議又は届出等の必要が生じたときは、乙の責任において対応しなければならない。

(契約の保証金)

第5条 乙は、契約保証金として金3,960,000円を、甲の発行する納付書により、本契約締結までに納入するものとする。

- 前項の契約保証金について、入札保証金を充当するものとする。
- 第1項に規定する契約保証金は、第17条に規定す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。
- 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。
- 乙が前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。
- 甲は、前条の解体撤去の完了を確認した後、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6条 甲は、第4条の解体撤去の完了を確認した後、乙の書面による請求に基づいて金〇〇〇円の負担金を乙に支払うものとする。

2 乙が、第4条の解体撤去を2025年度(令和7年度)中に完了した場合、負担金の支払いは2026年度(令和8年度)となる。

(所有権移転及び物件の引渡し)

第7条 譲渡物件の所有権は、甲が負担金を乙に支払ったときに、甲から乙に移転するものとする。

2 譲渡物件は、前項の規定によりその所有権が移転したときに、乙に対し現状のまま引渡しがあったものとする。

3 乙は、前項により売買物件の引渡しを受けたときは、甲の定めるところにより受領書を甲に提出するものとする。

(所有権移転登記の嘱託及びその費用)

第8条 甲は、前条により売買物件の所有権が移転した後、速やかに所有権移転の登記を嘱託するものとする。この際に、乙は、所有権移転の登記に必要な関係書類及び登録免許税相当額の収入印紙又は現金領収証書を甲に提出しなければならない。

(公租公課等の負担)

第9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。

(禁止用途)

第10条 乙は、売買物件を次に掲げる用途に供し、又は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、若しくは売買物件を第三者に使用させてはならない。

(1) 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項各号に掲げる風俗営業、同条第5項に規定する性風俗関連特殊営業又は同条第13項に規定する接客業務受託営業の用途

(2) 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。)の用途

(3) 土地の利用にあたり騒音、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

(4) 前3号に掲げるもののほか、公序良俗に違反する用又は公共の福祉に反する用途

2 乙は、売買物件の所有権を第三者に移転する場合は、前項に定める義務を書面により承継させるものとし、当該第三者に対して当該義務を履行させなければならない。

3 乙は、前項の第三者に対し、当該第三者が売買物件の所有権を移転する場合においても、第1項に定める義務を当該転得者に継承することを書面により義務付けなければならない。

4 乙は、売買物件について第三者に対して地上権、質権、使用貸借権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をする場合において、当該第三者に対して第1項に定める義務を履行させなければならない。

5 乙は、土地の利用にあたり、日照、通風等に留意するとともに、電波障害、騒音、臭気、廃水による水質汚濁等の防止に関し、乙の責任において必要な措置を講じなければならない。

6 乙は、土地利用にあたり官公署との協議、届出等が必要なときは、乙の責任において行うものとする。

(処分等の制限)

第11条 乙は、第4条の規定による義務(建物等の解体撤去)を履行するまでの間は、売買物件(建物等を含む。)の所有権を第三者に移転し、又は売買物件に地上権、質権、使用貸借による権利若しくは賃借権その他の使用収益を目的とする権利の設定をしてはならない。ただし、真にやむを得ない事由がある場合において、乙が、事前に詳細な理由を付した書面をもって甲に申出を行い、甲の承認を得た場合はこの限りではない。

(地元協議等)

第12条 乙は、売買物件の利活用等に関し、隣接土地所有者及び地域住民等地元関係者との事前の調整又は協議等の必要が生じた場合は、全て乙の責任において誠実に対応しなければならない。

(実地等の調査)

第13条 甲は、この契約に定める義務の履行状況を確認するため、随時に実地調査し、又は乙に対所要の報告を求めることができる。この場合において、乙は調査を拒み、妨げ、若しくは忌避し、又は報告を怠ってはならない。

(契約の解除)

第14条 甲は、次の各号のいずれかに該当する場合は、催告をしないで、直ちにこの契約を解除することができる。

(1) 乙が、この契約に違反したとき。

(2) 乙が、この契約による義務を履行しないとき。

(3) 役員等(乙が個人である場合にはその者を、乙が法人である場合にはその法人の役員又はその支店若しくは営業所(常時業務の委託契約を締結する事務所をいう。)を代表する者をいう。以下同じ。)が集団的に又は常習的に暴力的不法行為を行うおそれのある組織(以下「暴力団」という。)の関係者(以下「暴力団関係者」という。)であると認められるとき。

(4) 役員等が、暴力団、暴力団関係者又は暴力団関係者が経営若しくは運営に実質的に関与していると認められる法人若しくは組合等又は暴力団若しくは暴力団関係者と非難されるべき関係を有していると認められる法人若しくは組合等を利用するなどしていると認められるとき。

(5) 役員等が、暴力団、暴力団関係者又は暴力団関係者が経営若しくは運営に実質的に関与していると認められる法人若しくは組合等に対して、資金等を供給し、又は便宜を供与するなど積極的に暴力団の維持運営に協力し、又は関与していると認められるとき。

(6) 前3号のほか、役員等が、暴力団又は暴力団関係者と社会的に非難されるべき関係を有していると認められるとき。

(7) 乙の経営に暴力団関係者の実質的な関与があると認められるとき。

2 前項に基づき、甲がこの契約を解除したことにより、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。

(乙の原状回復義務)

第15条 乙は、前条の規定により契約が解除されたときは、甲の指定する期日までに譲渡物件を現状に回復又は更地にして甲に返還しなければならない。ただし、甲が売買物件を現状に回復させることが適当でないと認めるときは、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、売買物件が滅失又はき損しているときは、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。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、当該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。

(返還金等)

第16条 乙は、甲が第12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。ただし、この返還金には利息を付さない。

2 甲は、解除権を行使したときは、乙が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、乙が譲渡物件に支出した第4条に規定する解体撤去の費用を含めた全ての必要経費、有益費、その他一切の費用は償還しない。

(損害賠償)

第17条 乙は、この契約に定める義務を履行しないため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。

(有益費等請求権の放棄)

第18条 乙は、この契約を解除された場合において、売買物件に投じた有益費、必要費又はその他費用があっても、これを甲に請求しないものとする。

(違約金)

第19条 乙は、前4条第1項、同条第3項及び同条第5項に規定する義務に違反したときは、違約金として甲に7,920,000円を支払うものとする。ただし、第5条第6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、契約保証金を充当する。

2 前項の違約金は違約罰であり、第17条に定める損害賠償額の予定又はその一部として解釈しないものとする。

(危険負担)

第20条 この契約締結後、譲渡物件の引渡しまでの間において、譲渡物件が甲の責に帰することができない理由により滅失し、又はき損した場合は、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 この契約締結後に、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21条 乙は、この契約締結後、譲渡物件に種類、品質、数量に関してこの契約の内容に適合しない状態があることを発見しても、履行の追完の請求、負担金の変更の請求若しくは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。また、甲はその契約不適合について一切の責任を負わないものとする。

(疑義等の決定)

第22条 この契約に定めのない事項及びこの契約に関し疑義が生じたときは、甲乙協議の上、決定するものとする。

(管轄裁判所)

第23条 この契約に関する訴えの専属的管轄は、甲の事務所の所在地を管轄区域とする広島地方裁判所福山支部とする。

この契約の締結を証するため、本書2通を作成し、甲、乙記名押印のうえ、各自その1通を保有するものとする。

年 月 日

(甲) 福山市東桜町3番5号
福山市
福山市長 枝 広 直 幹

(乙)