

収 入

印 紙

売買仮契約書（案）

売主文京区（以下「甲」という。）と買主〇〇〇（以下「乙」という。）は、次の条項により売買仮契約（以下「本契約」という。）を締結する。

（信義誠実の義務）

第1条 甲及び乙は、互いに信義を重んじ、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、甲が所有する別紙に掲げる区分所有建物（以下「本物件」という。）を現状有姿のまま乙に売り渡し、乙は、これを買い受けるものとする。

（売買面積）

第3条 本物件の売買面積は、別紙に掲げる床面積によるものとし、甲及び乙は、本契約締結後、本物件の面積が当該床面積と異なることを発見しても、売買代金の増額又は減額の請求をすることができない。

（売買代金）

第4条 本物件の売買代金は、金【落札額+消費税及び地方消費税】円（消費税及び地方消費税【消費税及び地方消費税】円を含む。）とする。

（契約保証金）

第5条 乙は、契約保証金として金【落札額+消費税及び地方消費税の100分の10】円を甲の発行する納入通知書により、その指定する期日までに、その指定する場所において、支払わなければならない。

- 2 前項の場合において、既に納付済みの入札保証金があるときは、乙は、前項の契約保証金（以下「契約保証金」という。）から当該入札保証金を減じて得た額を支払うものとする。
- 3 契約保証金には、利息を付さない。
- 4 甲は、乙が次条に定める義務を履行しないときは、契約保証金を乙に返還しない。
- 5 甲は、乙の責めに帰すべき事由により、本契約が解除されたときは、契約保証金を乙に返還しない。
- 6 第1項の契約保証金は、第18条に定める損害賠償金の予定又は一部

と解釈しない。

(売買代金の支払)

第6条 乙は、第4条の売買代金から契約保証金を差し引いた額を、甲の発行する納入通知書により、その指定する期日までに、その指定する場所において、支払わなければならない。

(遅延損害金)

第7条 乙は、前条に規定する額をその指定する期日までに支払わないとときは、納期限の翌日から納入した日までの日数につき前条に規定する額に年14.6パーセントの割合（年当たりの割合は、閏年の日を含む期間についても365日当たりの割合とする。）で計算した額（100円未満であるときは、その額を切り捨てる。）を遅延損害金として、甲に納付しなければならない。

(所有権の移転及び本物件の引渡し)

第8条 本物件の所有権は、乙が第4条の売買代金（前条の遅延損害金があるときは、これを含む。）の支払を完了したときに、甲から乙に移転する。

- 2 本物件の引渡し（以下「引渡し」という。）の時期は、本契約締結後、甲乙協議の上、定めるものとする。
- 3 乙が引渡しを受けたときは、乙は、甲が別に定める受領書を提出しなければならない。
- 4 乙は、本物件（本物件に附属する物品等一式を含む。）が現状有姿で引き渡されることを十分に理解し、必要となる修繕、整備及び安全性の確保については、自らの負担及び責任において行うものとする。

(所有権の移転登記)

第9条 乙は、前条第1項の規定により本物件の所有権が乙に移転したときは、速やかに甲に対し所有権の移転登記を請求し、甲は、遅滞なく所有権の移転登記を嘱託するものとする。

- 2 前項に規定する所有権の移転登記に要する費用は、乙の負担とする。

(用途の制限)

第10条 乙は、本物件を次に掲げる用途に供してはならないものとする。

- (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）第2条第2号から第6号までに規定する者、反社会的団体及

- びその構成員がその活動のために利用する等、公序良俗に反する用
- (2) 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関連特殊営業その他これらに類する業のための用
- (3) 無差別大量殺人行為を行った団体の規制に関する法律（平成11年法律第147号）に基づく処分を受けていた、若しくは過去に受けたことのある団体、その役職員又は構成員の活動のための用
- 2 乙は、本物件の所有権を第三者に移転するとき又は使用及び収益を目的とする権利を第三者に設定するときは、前項各号に規定する用途の制限を当該第三者に承継させなければならない。

(実地調査等)

第11条 甲は、本契約の履行に当たり、必要があると認めたときは、乙に対してその業務若しくは資産の状況について質問し、実地に調査し、又は参考となるべき報告若しくは資料の提出を求めることができる。

(違約金)

第12条 乙は、第10条に規定する義務に違反したときは、第4条の売買代金の30パーセントの額（1円未満の端数があるときは、これを切り上げた額）を違約金として甲の指定する期間内に支払わなければならぬ。

- 2 乙は、正当な理由なく前条に規定する実地調査等に応じないときは、第4条の売買代金の10パーセントの額（1円未満の端数があるときは、これを切り上げた額）を違約金として甲の指定する期間内に支払わなければならない。
- 3 前2項の違約金は、第18条の規定による損害賠償金の予定又は一部と解さない。

(危険負担)

第13条 本契約締結後、引渡しまでの間において、天災事変等甲及び乙の責めに帰すことのできない事由により本物件が滅失し、又は毀損したことにより、本物件の引渡しができなくなった場合は、甲又は乙は本契約を解除することができる。

- 2 前項に規定する事由により本物件が毀損した場合において、本物件の修復が可能なとき（次項に規定する場合を除く。）は、甲は、本物件を修復して乙に引渡すものとする。この場合において、乙は、甲が引渡しの時期を合理的な範囲で変更することについて、甲に対し異議を述べるこ

とはできない。

- 3 甲及び乙は、前項に規定する甲による修復が著しく困難なとき又は過大な費用を要するときは、本契約を解除することができる。
- 4 第1項又は前項の規定により本契約が解除されたときは、甲は、第4条に規定する売買代金のうち、既に受領している分について、無利息で乙に返還する。
- 5 第1項又は第3項の規定により本契約を解除されたときは、甲は、乙が負担した第19条に定める契約等の費用並びに本物件に支出した必要費及び有益費その他一切の費用は返還しない。

(契約不適合責任の免責)

- 第14条 甲は、本物件を現状有姿の状態で乙に売却するものとし、乙は、本契約締結後、本物件が種類、品質又は数量に関して本契約の内容に適合しないものであることが判明した場合であっても、甲に対し、履行の追完の請求、売買代金の減額、免除若しくは損害賠償の請求又は契約の解除その他一切の請求をすることができない。
- 2 前項の規定にかかわらず、乙が消費者契約法（平成12年法律第61号）第2条第1項に定める消費者に該当するときは、乙は、甲に対し、引渡日から1年以内において、契約不適合の目的物の修補に限り、請求することができる。

(契約の解除)

- 第15条 甲は、乙が本契約に定める義務を履行しない場合において、甲が相当の期間を定めてその履行の催告をしたにもかかわらず、当該期間内に履行がないときは、甲は、本契約を解除することができる。

(返還金)

- 第16条 甲は、前条及び第21条の暴力団等排除措置に関する特記事項に定める解除権（以下「解除権」という。）を行使したときは、既納の売買代金（第6条に規定する義務又は乙の責めに帰する事由による解除の場合にあっては、第5条第4項又は第5項の規定により乙に返還しない契約保証金を除く。）を無利息で乙に返還する。
- 2 前項の場合において、甲は、乙が支払った第7条に規定する遅延損害金、第12条及び第21条に規定する違約金並びに第19条に規定する契約等の費用、本物件に支出した必要費及び有益費その他一切の費用は返還しない。
 - 3 第1項の場合において、乙が第7条に規定する遅延損害金、第12条

若しくは第21条に規定する違約金又は第18条に規定する損害賠償金を甲に支払うべき義務があるときは、甲は、これらの金員と甲が返還する売買代金の全部又は一部とを相殺することができる。

(原状回復義務)

第17条 乙は、甲が解除権を行使したときは、甲の指定する期日までに、本物件を自己の負担で原状に回復して返還しなければならない。ただし、甲が本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、前項の規定により本物件を甲に返還するときは、甲の指定する期日までに、本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 甲は、第1項の規定により返還された本物件において、乙所有の残置物があるときは、乙がその所有権を放棄したものとみなすものとし、乙は、甲が任意に当該残置物を処分しても、異議を述べない。

4 乙は、第1項ただし書の規定により現状で返還された本物件が滅失し、又は毀損していると甲が認めたときは、その損害賠償として契約解除時の時価により算定された減損額に相当する額を甲に対し支払わなければならない。この場合において、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額を甲に支払わなければならない。

(損害賠償)

第18条 乙が本契約に違反した場合、本契約に定める義務を履行しない場合又は第15条の定めにより甲が本契約を解除した場合において、甲に損害があるときは、甲は、乙に対して損害賠償を請求することができる。この場合において、乙において損害を生じても、乙は、甲に対して損害賠償を請求することができない。

(契約の費用)

第19条 本契約の締結及び履行に要する一切の費用は、全て乙の負担とする。

(公租公課等の負担)

第20条 本物件に係る公租公課、管理費、修繕積立金等については、納税告知書、請求書等の宛名名義にかかわらず引渡しの日をもって区分し、引渡日の前日までの分を甲が負担し、引渡日以降の分を乙が負担する。

(暴力団等排除措置に関する特約条項)

第21条 暴力団等排除措置に関する特記条項については、別紙に定めるところによる。

(諸規約の承継)

第22条 乙は、本物件に係る管理規約及び使用規則等に基づく甲の権利及び義務を承継し、これを遵守するものとする。

2 乙は、本物件の所有権を第三者に移転するとき又は使用及び収益を目的とする権利を第三者に設定するときは、前項に規定する遵守義務を当該第三者に承継させなければならない。

(相隣関係等への配慮)

第23条 乙は、本物件の引渡し以後においては、近隣住民その他第三者との紛争が生じないように留意するものとする。

(転売の制限)

第24条 乙は、本物件の引渡しを受けるまでの間に、乙から第三者への本物件の売買を目的とする売買契約及び媒介契約（予約契約を含む。）の締結、物件情報の提供、広告活動並びにその他一切の売却活動を行うことができないものとする。

(疑義の決定)

第25条 本契約について疑義を生じたとき又は本契約に定めのない事項については、必要に応じて甲乙協議の上決定するものとする。

(管轄裁判所)

第26条 本契約から生ずる一切の法律関係に基づく訴えについては、甲の所在地を管轄する地方裁判所をもって管轄裁判所とする。

本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

甲 東京都文京区春日一丁目16番21号
文京区
代表者 文京区長 成澤廣修

乙

契約における暴力団等排除措置に関する特記事項

(総則)

第1条 この特約は、この特約が添付される契約と一体をなす。

(用語の定義)

第2条 この特約において、次の各号に掲げる用語の定義は、当該各号に定めるところによる。

- (1) 甲 発注者である文京区をいう。
- (2) 乙 文京区との契約の相手方をいう。乙が特定建設共同企業体、事業協同組合等であるときは、その構成員全てを含む。
- (3) 暴力団 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号の暴力団をいう。
- (4) 暴力団員 暴対法第2条第6号に規定する暴力団員をいう。
- (5) 暴力団関係者 暴力団員又は暴力団若しくは暴力団員と密接な関係を有する者をいう(この特約においては、暴力団員には暴力団員でなくなった日から5年を経過しない者を含む。)。
- (6) 不当介入 不正な利益を得る目的で暴力団関係者が行う行為で、事実関係及び社会通念等に照らして合理的な理由が認められない不当又は違法な要求、妨害その他契約内容の適正な履行を妨げる一切の不当又は違法な行為をいう。
- (7) 法人の役員又は使用人 個人事業主、法人の代表者及び法人の役員(役員として登記し、又は届出されていないが、実質上經營に関与している者を含む。)又は支店若しくは営業所を代表する者並びに直接雇用契約を締結している正社員をいう。

(乙が暴力団関係者であった場合の甲の解除権)

第3条 甲は、乙が各号のいずれかに該当するときは、直ちに本契約を解除することができる。この場合においては、何ら催告を要しないものとする。

- (1) 法人の役員又は使用人が暴力団員であるとき又は暴力団員が經營に実質的に関与していると認められるとき。
- (2) 法人の役員又は使用人が業務に関し、不正に財産上の利益を図るため又は第三者に損害を加えるために暴力団又は暴力団員を利用したと

認められるとき。

- (3) 法人の役員又は使用人が暴力団又は暴力団員に対して、直接若しくは間接的に金銭、物品その他の財産上の利益を与え、便宜を供与し、又は暴力団の維持若しくは運営に協力したと認められるとき。
 - (4) 法人の役員又は使用人が暴力団又は暴力団員と社会的に非難される関係を有していると認められるとき。
 - (5) 法人の役員又は使用人が下請契約、資材及び原材料の購入契約等に当たり、その契約の相手方が前各号のいずれかに該当する者であることを知りながら、当該契約したと認められるとき。
- 2 乙が前項各号のいずれかに該当したときは、甲が契約を解除するか否かにかかわらず、乙は、契約金額の10分の1に相当する額を違約金として甲の指定する期間内に支払わなければならない。この場合において、乙が共同企業体であり、既に解散しているときは、甲は、乙の代表者であった者又は構成員であった者に違約金の請求をすることができる。
- (暴力団等を排除するための連携)

第4条 甲及び乙は、警察と連携し、本契約に不当介入しようとする暴力団及び暴力団関係者を排除するために必要な情報交換又は捜査協力等を行うものとする。

(不当介入を受けた場合の措置)

第5条 乙は、本契約の履行に当たり、次の事項を遵守しなければならない。

- (1) 本契約に関して、暴力団又は暴力団関係者から不当介入を受けた場合は、き然として拒否し、速やかに甲に報告するとともに、警察に届け出ること。
- (2) 下請負人又は再受託者がある場合において、当該下請負人又は再受託者が暴力団又は暴力団関係者から不当介入を受けたときは、き然として拒否し、乙に速やかに報告するとともに、警察に届け出るよう当該下請負人又は再受託者を指導すること。

別紙

1 建 物

一棟の建物の表示	
所在	文京区根津一丁目 205番地2
名称	コープ根津清水
構造	鉄骨鉄筋コンクリート・鉄筋コンクリート造陸屋根地下 1階付13階建
専有部分の建物の表示 (●階●号室)	
家屋番号	根津一丁目 205番●の●
種類	居宅
構造	鉄骨鉄筋コンクリート造1階建
床面積	●m ²

2 土 地

敷地権の目的である土地の表示	
所在	文京区根津一丁目 205番地2
地目	宅地
地積	1740.79m ²
敷地権の表示	
権利の種類	所有権
敷地権の割合 (共有持分)	

3 専有部分に附属する物品等 一式

(付 帯 条 項)

- 1 乙は、この契約の成立について「文京区議会の議決に付すべき契約及び財産の取得又は処分に関する条例」(昭和 39 年 3 月文京区条例第 12 号) 第 2 条の規定による文京区議会の議決に従わなければならない。
- 2 前項の議決を得るまでの期間を仮契約の期間とし、その期間において本書は、仮契約書とする。
- 3 契約日は、第 1 項の議決を得た日とする。
- 4 本書は、第 1 項の議決を得たとき本契約書に切り替わるものとし、甲は議決された旨の通知書を乙に送付する。
- 5 第 1 項の規定により文京区議会において本契約の締結を否決されたときは、本契約を無効とする。この場合において、甲は、乙に対し、いかなる責任も負わない。