

市有財産売買契約書（案）

売出人 香芝市（以下「甲」という。）と買受人 （以下「乙」という。）とは、次の条項により市有財産の売買契約を締結する。

（信義誠実の義務）

第1条 甲乙両者は、信義を重んじ、誠実に本契約を履行しなければならない。

（売買物件）

第2条 甲は、乙に対して末尾記載の物件（以下「売買物件」という。）を実測により、現状有姿のまま売り渡し、乙は、これを買受ける。

（売買代金）

第3条 売買代金は、金 円とする。

（契約保証金）

第4条 乙は、本契約の締結と同時に契約保証金として金 円を甲に納入しなければならない。

2 前項の契約保証金は、乙が前条の売買代金から、契約保証金の額を控除した額を納付したことを甲が確認したときに、前条の売買代金の一部に充てるものとする。この場合において、契約保証金には、利子を付けない。

3 甲は、乙が次条に規定する義務を履行しないときは、第1項の契約保証金を甲に帰属させるものとする。

4 第1項の契約保証金は、第15条に規定する損害賠償金の予定又はその一部とは解しないものとする。

（売買代金の納入方法）

第5条 乙は、第3条の売買代金から前条第1項の契約保証金の額を控除した額を甲の指定する方法により令和 年 月 日までに甲に納入しなければならない。

2 甲は、乙が前項に規定する義務を履行したとき、契約保証金を売買代金の一部に充てるものとし、売買代金を全額納入したものとする。

（所有権の移転及び売買物件の引渡し）

第6条 売買物件の所有権は、乙が売買代金の全額を甲に納入したときに乙に移転し、甲は、売買物件の所有権が乙に移転したときに、売買物件を乙に引き渡したものとする。

（登記の嘱託）

第7条 乙は、前条の規定により売買物件の所有権が乙に移転したときは、速やかに売買物件の所有権移転等に必要な書類を甲に提出しなければならない。

2 甲は、前項の書類が提出されたときは、速やかに法務局に対し売買物件の所有権移転の登記を嘱託しなければならない。

(実地調査等)

第8条 甲は、売買物件の利用状況を確認するため、随時に実地調査を行い、甲が必要と認めるときは、乙に対し利用状況等の事実を証する資料の提出を求めることができる。

2 乙は、正当な理由がなく前項に規定する実地調査を拒み、妨げ、若しくは忌避し、又は資料の提出を遅延し、若しくは拒んではならない。

(危険負担)

第9条 乙は、本契約締結日から売買物件の引渡しの時までの間において、天災地変その他甲の責めに帰することができない事由により売買物件が滅失し、又はき損したときは、甲に対して売買代金の減免を請求することができない。

(契約不適合)

第10条 乙は、本契約締結日以後、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ことを理由として、履行の追完の請求、売買代金の減免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。

(契約の解除)

第11条 甲は、乙が次の各号のいずれかに該当するときは、本契約を解除することができる。この場合において、乙に損害が生じても甲は賠償の責めを負わない。

(1) 本契約に定める義務を履行しないとき。

(2) 虚偽又は不正な行為により売買物件を譲り受けたことが明らかとなったとき。

(3) 関係法令及び契約条項に違反したとき。

(4) 乙が次のいずれかに該当するとき。

イ 役員等（法人にあっては役員（非常勤である者を含む。）、支配人及び支店又は営業所（常時建設工事等及び物品・役務関係業務の契約に関する業務を行う事務所をいう。以下同じ。）の代表者を、法人格を持たない団体にあっては法人の役員と同等の責任を有する者を、個人にあってはその者、支配人及び支店又は営業所の代表者をいう。以下同じ。）が暴力団員（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6号に規定する暴力団員をいう。以下同じ。）であると認められるとき。

- ロ 暴力団（暴対法第2条2号に規定する暴力団をいう。以下同じ。）又は暴力団員が経営に実質的に関与していると認められるとき。
 - ハ 役員等が、自社、自己若しくは第三者の不正な利益を図り、又は第三者に損害を加える目的をもって、暴力団又は暴力団員を利用していると認められるとき。
 - ニ 役員等が、暴力団又は暴力団員に対して資金等を提供し、又は便宜を供与するなど直接的若しくは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。
 - ホ 役員等が、暴力団又は暴力団員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。
 - ヘ この契約に係る下請契約、再委託契約又は資材、原材料の購入契約等の契約（以下「下請契約等」という。）に当たり、その相手方が前各号のいずれかに該当することを知りながら、当該者と契約を締結したと認められるとき。
 - ト この契約に係る下請契約等に当たり、イからホのいずれかに該当する者をその相手方としていた場合（ヘに該当する場合を除く。）において、甲が乙に対して当該下請契約等の解除を求め、乙がこれに従わなかったとき。
 - チ この契約の履行に当たり、暴力団又は暴力団員から不当介入を受けたにもかかわらず、遅滞なくその旨を甲に報告せず、又は警察に届け出なかったとき。
- (5) その他前各号に掲げるもののほか、契約関係を継続し難い重大な理由があると認められるとき。

（返還金等）

- 第12条 甲は、前条に規定する解除権を行使したときは、乙が支払った売買代金を返還する。この場合において、返還する売買代金には、利子を付けない。
- 2 甲は、前条に規定する解除権を行使したときは、乙が負担した本契約の費用及び乙が売買物件のために支出した経費、有益費その他一切の費用は返還しない。

（乙の原状回復義務）

- 第13条 乙は、甲が第11条に規定する解除権を行使したときは、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るときは、現状のまま返還することができる。
- 2 乙は、前項の規定により売買物件を返還するときは、売買物件の使用料相当額として売買物件の所有権移転の日から売買物件を返還する日までの日数に応じ、売買代金に民法第404条に規定する法定利率を乗じて得た額（1円未満切捨て）を甲に支払わなければならない。

- 3 乙は、第1項ただし書の場合において、売買物件が滅失し、又はき損しているときは、契約解除時の時価により減損額に相当する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額を甲に支払わなければならない。
- 4 乙は、第1項の規定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、売買物件の返還に係る所有権移転登記に必要な書類を甲に提出しなければならない。

(違約金)

第14条 乙は、次の各号に掲げる場合に該当したときは、当該各号に定める額を違約金として甲の指定する期間内に甲に対し支払わなければならない。

- (1) 第8条第2項又は下記《特約事項》第2に規定する義務に違反した場合 売買代金の1割に相当する額（1円未満切捨て）
- (2) 第11条による解除の場合 売買代金の3割に相当する額（1円未満切捨て）
- (3) 下記《特約事項》第1に違反した場合 売買代金の3割に相当する額（1円未満切捨て）

2 前項の違約金は、次条に規定する損害賠償金の予定又はその一部とは解しない。

(損害賠償)

第15条 乙は、本契約に定める義務を履行しないため甲又は第三者に損害を与えたときは、その損害を賠償しなければならない。

(返還金の相殺)

第16条 甲は、第12条第1項の規定により売買代金を返還する場合において、乙が第13条第2項に規定する使用料相当額、同条第3項に規定する減損額に相当する額、第14条第1項に規定する違約金及び前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、返還する売買代金の全部又は一部と相殺する。

(契約の費用)

第17条 本契約の締結及び履行等に関し必要な一切の費用（第7条第2項の規定による所有権移転の登記に係る登録免許税その他の費用を含む。）は、すべて乙の負担とする。

(疑義の決定)

第18条 本契約に定めのない事項について定める必要が生じたとき、又は本契約に定める事項について疑義が生じたときは、甲乙協議のうえ定める。

(裁判管轄)

第19条 本契約に関する訴えの管轄は、甲の所在地を管轄する裁判所とする。

《特約事項》

第1 公序良俗に反する使用の禁止

- 1 売買物件を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他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途に供してはならないこと。
- 2 売買物件の所有権を第三者に移転する場合には、前記1の使用禁止を書面により承継させるものとし、当該第三者に対して前記1の定めに反する使用をさせてはならないこと。
- 3 前記2の第三者が売買物件の所有権を移転する場合にも同様に前記1及び2の内容を転得者に承継することを書面で義務付けなければならないこと。
- 4 売買物件を第三者に使用させる場合には、当該第三者に対して前記1の定めに反する使用をさせてはならない。この場合において、乙は、前記1の使用の禁止を免れるものではないこと。
- 5 前記4の第三者が新たな第三者に売買物件を使用させる場合も同様に前記1ないし4の内容を遵守させなければならないこと。

第2 実地調査等

第1について、甲が必要であると認めるときは、履行の状況を確認するために質問し、立入検査を行い、帳簿、書類その他の物件を調査し、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、乙はこれに協力する義務を負う。

第3 違約金の徴収

第1記載の特約に違反したときは、乙は甲に対し、違約金として、売買代金の3割に相当する額を、第2の特約に違反したときは、違約金として売買代金の1割に相当する額を甲指定の期間内に支払わなければならない。

第4 買戻特約及び買戻権の行使

- 1 第1記載の特約に違反したときは、甲は、第3の違約金の徴収に加えて、売買物件の買戻しをすることができる。買戻しの期間は、売買契約締結日から10年間とする。
- 2 甲は、売買物件について、所有権の移転登記と同時に、前記1の定めに基づく買戻特約の登記手続きを行う。乙は、これに同意するものとし、当該登記にかかる必要な書類を甲に提出しなければならない。
- 3 前記1の定める期間の満了前においても、契約に定める乙の義務が履

行されると認めるときには乙の申出により、前記2の登記を抹消することに同意する。

4 買戻権の抹消登記に要する費用は、当該抹消登記時点における売買物件及び建物等がある場合は建物等の所有者の負担とする。

5 甲が買戻権を行使するときは、次に掲げるところによるものとする。

ア 買戻代金は、売買物件の売買に伴い乙が支払った売買金額とする。ただし、当該落札金額には、利息を付さないものとする。

イ 乙が契約締結のために支出した費用、売買物件に投じた必要費及び有益費等の費用並びに公租公課は、これを甲に請求することができない。

ウ 甲に損害があるとき、甲は乙に対しその損害を請求することができる。

エ 乙に損害があっても、乙は甲に対しその賠償を請求することができない。

オ アの規定にかかわらず、不動産相場の変動その他の経済的事情により、前記1から4に定める買戻権の行使時点における売買物件の市場価格が前記1に規定する金額を下回る場合には、買戻権の行使による売買物件の買戻金額は、当該市場価格によるものとする。

第5 費用負担

1 契約締結及び契約に基づいてなされる登記に要する費用並びに所有権移転後において乙名義で賦課された公租公課は、乙の負担とする。

2 契約締結にかかる印紙については、契約金額に応じて印紙代が異なるため、乙において確認の上、契約書に貼付するものとする。なお、甲が保有する契約書に貼付する印紙にかかる費用は、乙の負担とする。

3 売買物件上の既存工作物の撤去費用は、乙の負担とする。

4 売買物件に産業廃棄物等が含まれていた場合の撤去費用その他の売買物件を契約により指定する用途に供するために必要となる費用は、乙の負担とする。

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。

令和 年 月 日

甲 売 払 人 奈良県香芝市本町1397番地
香芝市長

乙 買 受 人

物件の表示（土地）

所在地	公簿地目	実測地積
香芝市尼寺二丁目357番1	田	539.82㎡
香芝市尼寺二丁目357番3	田	1.29㎡