

## (案)

※契約内容は現時点での案となりますので、今後、内容が変わる場合がありますことを申し添えます。

# 市有財産売買契約書

売出人 那須塩原市（以下「甲」という。）と、買受人〇〇〇〇（以下「乙」という。）は、次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、その所有に係る別紙の物件（以下「売買物件」という。）を現状有姿のまま乙に売り渡し、乙は、これを買受けるものとする。

（売買代金）

第3条 売買物件の売買代金は、金〇〇,〇〇〇,〇〇〇円とする。

（うち取引に係る消費税及び地方消費税の額〇,〇〇〇,〇〇〇円）

（契約保証金）

第4条 乙は、この契約締結と同時に、契約保証金として売買代金の100分の10以上の額を甲に納付しなければならない。この場合、乙が既に納付した入札保証金の全額を契約保証金の一部に充当し、その差額を納付することとする。

2 前項の契約保証金には、利息を付さない。

（売買代金の納入）

第5条 乙は、第3条に定める売買代金と第4条第1項に定める契約保証金との差額を、契約締結の日から30日以内に、甲の発行する納入通知書により、甲に支払わなければならない。

2 甲は、乙が前項に定める義務を履行したときは、契約保証金を売買代金に充当するものとする。

（所有権の移転）

第6条 売買物件の所有権は、乙が売買代金を完納したときに、甲から乙に移転するものとする。

（所有権移転登記の嘱託及びその費用）

第7条 乙は、前項の規定により売買物件の所有権が移転した後、甲に対し所有権移転の登記を請求するものとする。

2 甲は、乙の請求により遅滞なく所有権移転の登記を所轄法務局に嘱託するものとする。

## (案)

3 前項の所有権移転登記に必要な登録免許税その他の費用は、乙の負担とする。

(売買物件の引渡し)

第8条 売買物件の引渡しは、前条第2項の登記が完了したときに、現状有姿にて行われるものとする。

(危険負担)

第9条 乙は、この契約締結のときから売買物件の引渡しの日までにおいて、甲又は乙のいずれの責めに帰することのできない事由により、売買物件を引き渡すことができなくなったときは、売買代金の一部又は全部の支払いを拒むことができる。

2 乙は、この契約締結のときから売買物件の引渡しの日までにおいて、乙の責めに帰すべき事由により、売買物件を引き渡すことができなくなったときは、売買代金の一部又は全部の支払いを拒むことができない。

(実施要領等記載内容の了承)

第10条 乙は、売買物件に係る一般競争入札実施要領及び物件調書の記載内容を十分理解し、当該内容について了承した上、売買物件を買い受けるものとする。

(契約不適合責任)

第11条 この契約締結後、売買物件が種類又は品質に関して契約の内容に適合しないものである場合において、売買物件の修補、代替物の引渡し若しくは不足分の引渡しによる履行の追完請求、売買代金の減額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。

2 前項に規定にかかわらず、乙が消費者契約法（平成12年法律第61号）第2条第1項に規定する消費者である場合は、売買物件の引渡しの日から2年以内に通知したものに限り、履行の追完請求及び売買代金の減額請求をすることができる。この場合、甲又は乙は、相手方に対し、協議を申し入れることができる。

3 不法行為により、甲が負う損害賠償責任の範囲は、甲に故意又は重大な過失がある場合を除き、売買代金の額を限度とする。

(公序良俗に反する使用の禁止)

第12条 乙は、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号に定める暴力団その他反社会的団体及びそれら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に使用してはならない。

2 乙は、売買物件の所有権を第三者に移転する場合には、前項の使用の禁止を書面によって承継させるものとし、当該第三者に対して前項の定めを反する使用をさせてはならない。

3 乙は、前項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2項の内容を転得者に承継することを書面で義務づけなければならない。

4 乙は、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本条第1項の定

## (案)

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、第1項の使用の禁止をまぬがれるものではない。

- 5 乙は、前項の第三者が新たな第三者に売却物件を使用させる場合も同様に、本条第1項及び第4項の内容を遵守させなければならない。

### (風俗営業等の禁止)

第13条 乙は、売買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項に定める風俗営業、同条第5項に定める性風俗関連特殊営業の用に使用してはならない。

- 2 乙は、売買物件の所有権を第三者に移転する場合には、その残存期間について、前項の使用の禁止を書面によって承継させるものとし、当該第三者に対して前項の定めに対する使用をさせてはならない。
- 3 乙は、売買物件を第三者に使用させる場合には、その残存期間について、当該第三者に対して本条第1項の定めに対する使用をさせてはならない。この場合において、乙は、第1項の使用の禁止をまぬがれるものではない。

### (産業廃棄物処理施設への使用の禁止)

第14条 乙は、売買物件を廃棄物の処理及び清掃に関する法律（昭和45年法律第137号）第15条第1項に定める産業廃棄物処理施設の用に使用してはならない。

- 2 乙は、売買物件の所有権を第三者に移転する場合には、前項の使用の禁止を書面によって承継させるものとし、当該第三者に対して前項の定めに対する使用をさせてはならない。
- 3 乙は、前項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2項の内容を転得者に承継することを書面で義務づけなければならない。
- 4 乙は、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本条第1項の定めに対する使用をさせてはならない。この場合において、乙は、第1項の使用の禁止をまぬがれるものではない。
- 5 乙は、前項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、本条第1項及び第4項の内容を遵守させなければならない。

### (団体規制法第5条に定める観察処分を受けた団体事務所への使用の禁止)

第15条 乙は、売買物件を、無差別大量殺人を行った団体の規制に関する法律（平成11年法律第147号）第5条に定める観察処分を受けた団体の事務所の用に使用してはならない。

- 2 乙は、売買物件の所有権を第三者に移転する場合には、前項の使用の禁止を書面によって承継させるものとし、当該第三者に対して前項の定めに対する使用をさせてはならない。
- 3 乙は、前項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2項の内容を転

## (案)

得者に承継することを書面で義務づけなければならない。

- 4 乙は、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本条第1項の定め反する使用をさせてはならない。この場合において、乙は、第1項の使用の禁止をまぬがれるものではない。
- 5 乙は、前項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、本条第1項及び第4項の内容を遵守させなければならない。

### (実地調査等)

- 第16条 甲は、前4条に定める内容に関し、必要があると認めるときは、乙に対し、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る。
- 2 乙は、甲から要求があるときは、前4条に定める内容に関し、その事実を証する書類その他の資料を添えて売買物件の利用状況等を直ちに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項に定める調査を拒み、妨げ若しくは忌避し又は報告若しくは資料の提出を怠ってはならない。

### (違約金)

- 第17条 乙は、次の各号に定める事由が生じたときは、それぞれ次の各号に定める金額（ただし1円未満の端数を生じるときは、これを切り捨てるものとする。）を違約金として甲に支払わなければならない。
- (1) 第12条から第15条までに定める義務に違反したときは、第3条に定める売買代金の100分の30に相当する金額
  - (2) 前条に定める義務に違反したときは、第3条に定める売買代金の100分の10に相当する金額
- 2 前項の違約金は、違約罰であり、第19条第3号及び第20条第3項第4号に定める損害賠償の額の予定又はその一部とは解釈しない。

### (買戻特約及び特約登記)

- 第18条 甲は、乙又は売買物件の転得者が第12条から第15条までの定め違反した場合は、売買物件の買戻しをすることができる。
- 2 前項に定める買戻しの期間は、この契約締結の日から10年間とする。
  - 3 甲は、前2項の規定に基づく買戻しの特約登記をすることができるものとする。この場合において、甲が請求したときは、乙は特約登記に必要な書類を第7条の書類とともに甲に提出しなければならない。

### (買戻権の行使)

- 第19条 甲が前条に定める買戻権を行使するときは、次の各号によるものとする。
- (1) 売買物件の売買に伴い乙が支払った売買代金（売買物件の一部について買戻権を行使する場合にあっては、買戻し対象地の面積が売買物件の総面積に占める割合を売買

## (案)

代金に乗じた額)は、乙が第21条に定める義務を履行した後、利息を付さないで返還するものとする。

- (2) 乙が負担した契約費用及び売買物件に支出した必要費、有益費その他一切の費用並びに乙が支払った第17条第1項の規定による違約金は、返還しないものとする。
- (3) 甲に損害があれば、甲は、乙にその賠償を請求することができる。
- (4) 乙に損害があっても、乙は、甲にその賠償を請求することができない。

### (契約の解除)

第20条 甲及び乙は、相手方がこの契約に定める義務を履行しないときは、相当の期間を定めて催告の上、この契約を解除することができる。

2 次の各号の一に該当するときは、甲は、催告を要しないで直ちにこの契約を解除することができる。

- (1) 乙が第12条から第15条までの定めに違反したとき。
- (2) 乙に偽りその他不正の行為があったとき。

3 前2項の規定により、甲がこの契約を解除した場合は、次の各号によるものとする。

- (1) 乙が第5条第1項に定める義務を履行していないときは、契約保証金は甲に帰属し、返還しない。
- (2) 乙が第5条第1項に定める義務を既に履行しているときは、甲は、乙が次条に定める義務を履行した後、既納の売買代金から契約保証金相当額を差し引いた残額に利息を付さないで、乙に返還するものとする。ただし、この場合における契約保証金相当額は、第17条第1項の規定による違約金の一部又は本項第4号に定める損害賠償の額の予定若しくはその一部とは解釈しない。
- (3) 乙が負担した契約費用及び売買物件に支出した必要費、有益費その他一切の費用並びに乙が支払った第17条第1項の規定による違約金は、返還しないものとする。
- (4) 甲に損害があれば、甲は、乙にその賠償を請求することができる。
- (5) 乙に損害があっても、乙は、甲にその賠償を請求することができない。

### (原状回復の義務)

第21条 甲が第18条に規定する買戻権又は前条に規定する解除権を行使したときは、乙は、自己の費用と責任において、売買物件を原状に復し、甲の指定する期日までに返還しなければならない。ただし、甲が原状に復することを必要としないと認めるときは、この限りではない。

### (相殺等)

第22条 甲が第18条に規定する買戻権又は第20条に規定する解除権を行使した場合について、以下のとおり定める。

- (1) 乙が甲に対して有する売買代金返還請求権は譲渡できない。
- (2) 甲が乙に対して有する違約金請求権は譲渡できない。
- (3) 乙が甲に対して有する売買代金返還請求権と甲が乙に対して有する違約金請求権

## (案)

は、甲の買戻権又は解除権の行使により当然に相殺されるものとする。

(4) 甲は、乙が第19条第3号又は第20条第3項第4号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、返還する売買代金と相殺することができる。

### (公租公課)

第23条 売買物件に対して賦課される公租公課で、乙を義務者として課されるものについては、乙の負担とする。

### (契約の費用)

第24条 この契約の締結に要する費用は、乙の負担とする。

### (相隣関係等)

第25条 乙は、売買物件引渡し以後においては、十分な注意をもって土地を管理し、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。

### (疑義の決定)

第26条 本契約に関し疑義が生じたときは、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、甲乙それぞれ記名押印の上、各自その1通を保有する。

令和 年 月 日

甲 住 所 那須塩原市共墾社108番地2

氏 名 那須塩原市 市長 渡辺 美知太郎

乙 住 所

氏 名

(案)

別紙

物件の表示

家屋番号	号室	床面積	備考
塩原235番1の〇〇〇	〇〇〇	〇〇.〇〇m <sup>2</sup>	〇〇〇〇