

市有財産売買契約書

売出人 酒田市長 矢口 明子（以下「甲」という。）と 買受人 ○○○○○○（以下「乙」という。）との間において、次の条項により売買契約を締結する。

（目的）

第1条 甲は、その所有する末尾表示の不動産（以下「売買物件」という。）を乙に売り渡すものとする。

（売買代金）

第2条 前条の売買代金は、金○○,○○○,○○○円（土地：金○○,○○○,○○○円、建物：金○○,○○○,○○○円、消費税及び地方消費税：金○,○○○,○○○円）とする。

（契約保証金）

第3条 乙は、本契約の際に、契約保証金として前条における売買代金の100分の10以上の額を甲に納付しなければならない。ただし、既に納付してある入札保証金について、当該契約保証金に充当するものとする。

2 前項の契約保証金は、第15条に定める損害賠償額の予定又はその一部と解釈しない。

3 第1項の契約保証金には、利息を付さない。

4 甲は、乙が次条に定める義務を履行したときは、第1項に定める契約保証金を売買代金に充当するものとする。

5 甲は、乙が次条に定める義務を履行しないときは、第1項に定める契約保証金を酒田市に帰属させることができる。

（代金の支払い）

第4条 乙は、売買代金のうち、前条第1項に定める契約保証金を除いた額を、甲の発行する納入通知書によりこの契約締結の日から起算して30日以内に、酒田市指定金融機関等に支払わなければならない。

（売買物件の引渡し）

第5条 甲は、乙の売買代金の支払いを確認したときに売買物件を乙に引き渡すものとする。

（所有権の移転及び登記）

第6条 売買物件の所有権は、乙が売買代金の支払いを完了したときに乙に移転する。

2 乙は、前項の規定により所有権が移転した後、甲に対して所有権の移転登記を請求するものとし、甲は、その請求により速やかに所有権の移転登記をするものとする。この場合に要する登録免許税その他の経費は、乙の負担とする。

3 乙は、前項に定める所有権移転登記に必要な登録免許税を納付した後、当該領収証書を甲が指定する日までに甲に提出しなければならない。

（危険負担）

第7条 この契約締結後売買物件引渡しまでの間に、本物件の一部又は全部が甲又は乙いずれの責めに帰することができない理由により滅失し、又は毀損した場合は、互いに相手方に通知して、本契約を解除することができる。

（契約不適合責任）

第8条 引渡された売買物件が、種類、品質又は数量に関して契約の内容に適合しない（以下「契約不適合」という。）場合、乙は甲に対して、本物件の修補による履行の追完を請求することができる。

2 甲は、前項の契約不適合について、売買物件の引渡しの日から2年以内に乙から通知を受けた場合のみ担保責任を負うものとする。

3 担保責任の内容は修補に限るものとし、乙は第1項の契約不適合について、本契約の無効、解除、損害賠償又は代金減額の請求をすることはできないものとする。

4 第1項の契約不適合が乙の責めに帰すべき事由によるものであるときは、甲は担保責任を負わないものとする。

(公租公課の負担)

第9条 売買物件の引渡し後に発生する公租公課は、乙の負担とする。

(用途制限)

第10条 乙は、売買物件を契約締結の日から10年間、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その他これらに類する業の用に供してはならないものとする。

2 乙は、売買物件を契約締結の日から10年間、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の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など公序良俗に反する用に供してはならないものとする。

3 前2項の制限は、契約締結の日から10年以内に売買物件の所有権の移転等をする場合においても、新たに権利を取得した方に、この条件を引き継がなければならない。このことを契約書等書面に記載し、必ず十分な説明をするものとする。

(実地調査等)

第11条 甲は、前条に定める用途制限について、甲が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、利用状況の事実を証する資料を添えて売買物件の利用状況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12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

金〇〇,〇〇〇,〇〇〇(売買代金の100分の10)円

(2) 第10条に定める義務に違反したとき

金〇〇,〇〇〇,〇〇〇(売買代金の100分の30)円

2 前項の違約金は、第15条に定める損害賠償額の一部とはしないものとする。

(契約の解除と買戻し)

第13条 甲は、売買物件の引渡し前に、乙がこの契約に定める義務を履行しないとき(債務不履行の内容が軽微である場合を含む。)は、何ら催告する事なくこの契約を解除することができるものとする。

2 甲は、売買物件の引渡し後といえども、乙がこの契約に定める義務に違反し、あるいは履行しないとき(債務不履行の内容が軽微である場合を含む。)は、催告する事なくこの契約を解除し、売買物件を買い戻すことができるものとする。ただし、買い戻すことができる期間は、この契約の締結の日から10年間とする。

(乙の原状回復義務)

第14条 乙は、甲が前条の規定によりこの契約を解除したときは、次の各号に定めるところによりその原状回復義務を履行しなければならない。

- (1) 売買物件を原状に回復して、甲の指定する期日までに甲に返還し、かつ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期間について、売買物件の使用料相当額として契約締結時の時価に年4パーセントを乗じて得た金額を甲に支払わなければならない。
- (2) 契約解除前に売買物件の一部が滅失若しくは毀損した場合又は乙がその一部を転売した場合においては、売買物件を現状において甲の指定する期日までに甲に返還し、かつ滅失、毀損又は転売による売買物件の減損額に相当する金額（契約解除時における時価による。）と売買物件の使用料相当額として前号の規定を準用して算定した金額との合計額を甲に支払わなければならない。
- (3) 売買物件を甲に返還することができないと認められるときは、売買物件の契約解除時の時価に相当する金額と売買物件の所有権移転の日から当該金額を返還する日までの期間について売買物件の使用料相当額として第1号の規定を準用して算定した金額との合計額を甲に支払わなければならない。
- 2 甲は、前項第2号又は第3号の場合において、売買物件の全部又は一部の返還が受けられない理由が不可抗力による滅失又は毀損に基づくものである場合は、当該滅失又は毀損後の当該滅失又は毀損部分に対する使用料相当額を免除することができる。
- 3 乙は、第1項第1号又は第2号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所有権移転登記の承諾書を甲に提出するものとする。
- （損害賠償）
- 第15条 乙は、この契約に違反したために甲に損害を与えたときは、甲の定める損害賠償金を甲に支払うものとする。
- （有益費等請求権の放棄）
- 第16条 乙は、この契約を解除された場合において、契約に要した費用及び売買物件に投じた有益費、必要費その他の費用があっても、これを甲に請求しないものとする。
- （返還金）
- 第17条 甲は、この契約を解除したときは、納付を受けた売買代金を乙に返還するものとする。
- 2 前項の返還金には、利息を付さない。
- （返還金の相殺）
- 第18条 甲は、前条の規定により売買代金を返還する場合において、乙が第14条第1項又は第15条に定める金銭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ものとする。
- （費用の負担）
- 第19条 この契約の締結に要する費用は、乙の負担とする。
- （反社会的勢力の排除）
- 第20条 乙は、自己又は自己の代理人が、次の各号のいずれにも該当しないことを表明し、かつ、将来にわたっても該当しないことを確約する。
- (1) 暴力団、暴力団員、暴力団員でなくなったときから5年を経過しない者、暴力団準構成員、暴力団関係企業、総会屋等、社会運動等標ぼうゴロ又は特殊知能暴力集団等、その他これらに準ずる者(以下「暴力団員等」という。)。
- (2) 暴力団員等が経営を支配していると認められる関係を有すること。
- (3) 暴力団員等が経営に実質的に関与していると認められる関係を有すること。
- (4) 自己、自社若しくは第三者の不正の利益を図る目的又は第三者に損害を加える目的をもってするなど、不当に暴力団員等を利用していると認められる関係を有すること。

(5) 暴力団員等に対して資金等を提供し、又は便宜を供与するなどの関与をしていると認められる関係を有すること。

(6) 役員又は経営に実質的に関与している者が暴力団員等との社会的に非難されるべき関係を有すること。

2 乙は、自ら又は第三者を利用して次の各号のいずれかに該当する行為を行わないことを確約する。

(1) 暴力的な要求行為

(2) 法的な責任を超えた不当な要求行為

(3) 取引に関して、脅迫的な言動をし、又は暴力を用いる行為

(4) 風説を流布し、偽計を用い、若しくは威力を用いて相手方の信用を毀損し、又は相手方の業務を妨害する行為

(5) その他前各号に準ずる行為

3 乙が暴力団員等若しくは第1項各号のいずれかに該当し、又は前項各号のいずれかに該当する行為をした場合には、甲は、本契約を解除することができる。

(信義則)

第21条 甲乙両者は、信義を重んじ誠実にこの契約を履行するものとする。

(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時は、甲乙協議の上、定めるものとする。

(裁判管轄)

第23条 この契約に関する訴えの管轄は、甲の所在地を管轄区域とする裁判所とする。

上記契約の締結を証するため、この契約書を2通作成し、甲乙記名押印の上、各自その1通を保有するものとする。

令和 年 月 日

酒田市本町二丁目2番45号

甲 売出人

酒 田 市 長 矢 口 明 子 ⑩

住所

乙 買受人

氏名 ⑩

【売買物件の表示】

土地の表示

所在	地番	地目	地積（実測）
			m ²

建物の表示

所在	家屋番号	種類	構造	床面積
				m ²