

# 市有財産売買契約書（案）

売出人 天理市（以下「甲」という。）と買受人（以下「乙」という。）は、次の条項により市有財産の売買契約（以下「本契約」とする。）を締結する。

（信義誠実の義務）

第1条 甲及び乙は、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 売買物件（以下「本物件」という。）は、次のとおりとし、甲は本物件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。

《土地》

所 在	地目	実測面積
天理市丹波市町131番1	学校用地	3890.44㎡

《建物》

棟名称	構造	面積（㎡）	築年
丹波市幼稚園 園舎(1)-1	S造	221	1968
丹波市幼稚園 園舎(1)-2	S造	503	1968
丹波市幼稚園 園舎(1)-3	S造	3	1980
丹波市幼稚園 園舎(1)-4	S造	55	1968
丹波市幼稚園 園舎(3)-1	S造	84	1968
丹波市幼稚園 園舎(3)-2	S造	221	1968
丹波市幼稚園 園舎(3)-3	S造	65	1974
丹波市幼稚園 園舎(3)-4	S造	14	1968
丹波市幼稚園 倉庫	C B造	5	1968
丹波市幼稚園 倉庫(7)	S造	10	1977
丹波市幼稚園 プロパン庫	C B造	2	1968

上記以外に地中埋設物として浄化槽が存在する。

（売買代金）

第3条 売買代金は、金 円とする。ただし、建物及び工作物等については、価値を見込んでいない。

(契約保証金)

第4条 乙は、本契約締結の際に契約保証金（以下「保証金」という。）として、  
金 甲に納入しなければならない。この場合において、保証金の  
全額を売買代金に充当することができる。

2 前項の保証金は、第24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項の保証金には、利息を付さないものとする。

4 乙が次条に定める義務を履行しないときは、第1項の保証金は甲に帰属するものとする。

(売買代金の納入)

第5条 乙は、第3条の売買代金を、甲が発行する納入通知書により指定する期日までに、甲の指定する金融機関に納入しなければならない。

(所有権の移転及び移転登記)

第6条 本物件の所有権は、乙が第3条の売買代金を納入したときに、甲から乙に移転するものとする。

2 乙は、売買代金の納入の際、当該所有権の移転登記に必要な書類及び第16条に定める買戻しの特約の登記に必要な承諾書等を甲に提出しなければならない。

3 所有権の移転登記に関する手続は、甲が行うものとする。この場合において、登録免許税その他の費用は、乙の負担とする。

(本物件の引渡し)

第7条 前条の規定により本物件の所有権が乙に移転したときに、甲は本物件を乙に引き渡すものとし、乙は、記名及び押印した本物件の受領書を甲に提出するものとする。

(契約不適合責任)

第8条 甲は、本物件を現状有姿で乙に引き渡すものとし、乙は、本契約の締結

後、本物件に種類、品質、数量に関して本契約の内容に適合しない状態を発見しても、売買代金の減額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。

2 乙は、次の各号に記載する容認事項を確認、承諾の上、売買物件を購入するものとする。

(1) 建物のアスベスト（石綿）の調査はしていない。

(2) 土地の土壌汚染、地下埋設物及び地盤に関する調査は実施していない。

(管理責任)

第9条 甲は、本契約締結後、本引渡しに至るまで、本物件を善良なる管理者の注意をもって管理し、本物件の所有名義の変更、占有の移転、抵当権等の担保権または用益権の設定等、その他現状を変更する一切の行為を行わないものとする。

2 本物件の管理責任は、本引渡し時をもって甲から乙に移転するものとし、以後乙が自己の責任と負担において本物件を管理するものとする。

(建物等の解体及び撤去)

第10条 この売買契約にかかる所有権移転の日から1年以内に、乙は第2条表示の解体撤去の対象となる建物（以下「解体条件付きの建物等」という。）を解体及び撤去しなければならない。

2 解体条件付きの建物等の解体及び撤去に係る一切の費用（アスベスト撤去費用等を含む。）は乙の負担とする。

3 解体及び撤去の範囲は、本件土地に存する解体条件付きの建物等とそれに付随する設備、備品、工作物、浄化槽、給排水設備、植栽、建物基礎杭等、その他の地下埋設物並びに残置物の一切を含めるものとする。

4 乙は解体条件付きの建物等の解体及び撤去・解体に伴う廃棄物の処理が完了したときには、甲に書面により完了の報告をしなければならない。

5 解体条件付きの建物等の解体及び撤去並びに廃棄物の処理等においては、関係法令を遵守するとともに、解体及び撤去に伴い、第三者から苦情や異議申し立

てがあったときは、乙の負担において解決するものとする。また、第三者に危害又は損害を与えた場合は、乙がその責を負う。

- 6 乙は、やむを得ない事由で解体及び撤去の期限を延長する必要がある場合、あらかじめ延長する理由を付した書面及び甲が求める資料を提出し、甲から承認を得なければならない。
- 7 乙は、解体条件付きの建物等の解体撤去に伴い、官公署等との協議、届出、許可等が必要なときは、乙の責任において行うものとする。

#### (用途制限)

第11条 乙は、本物件を本契約締結の日から10年間、住宅用宅地以外の用途（住宅用宅地に供するための工事を行う場合を除く。）に供してはならない。

- 2 乙は、本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、前項の内容を承継することを義務付けなければならない。

#### (公序良俗に反する使用等の禁止)

第12条 乙は、本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。

- 2 乙は、本物件の所有権を第三者に移転する場合には、前項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項の定め反する使用をさせてはならない。
- 3 乙は、前項の第三者が本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付けなければならない。
- 4 乙は、本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項の使用の禁止を免れるものではない。
- 5 乙は、前項の第三者が新たな第三者に本物件を使用させる場合も同様に、第1項及び第4項の内容を遵守させなければならない。

(関係法令の遵守)

第13条 乙は、本物件における事業に関し、建築基準法等関係法令を遵守することとする。

(近隣住民との協議)

第14条 乙は、本物件を使用するときは、地元の要望について、協議、情報提供等を十分に行うこととする。

(買戻しの特約)

第15条 甲は、乙が本契約締結の日から買戻期間満了の日までにおいて、第10条から第12条に定める義務に違反した場合、本物件を無条件で買い戻すことができる。

2 前項に定める買戻しの期間は、本契約締結の日から10年間とする。

(買戻しの登記)

第16条 乙は、甲が前条の規定に基づき期間を10年とする買戻権及び第21条第1項から第3項までに定める特約事項を登記することに同意する。

(買戻しの登記の抹消)

第17条 甲は、乙が本物件の所有権を売買等により第三者へ移転するため、第10条から第12条に定める義務に違反しないことを、詳細な理由を付した書面を提出し、甲がその事実を確認できた場合には、買戻し期間満了前であっても、買戻しの特約を解除することができるものとする。

(実地調査等)

第18条 甲は、第10条から第12条に定める内容に関し、本契約締結から10年間、乙に明らかな契約違反がある等必要があると認めるときは、乙に対し、質問、立入検査等及び帳簿、書類その他の物件を調査し、報告又は資料の提出を求めることができる。

- 2 乙は、甲の求めに従い、本物件について第10条から第12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本物件の利用状況等を速やかに甲に報告するものとする。
- 3 乙は、前2項に定める調査を拒み、又は報告若しくは資料の提出を怠ってはならない。

#### (契約の解除)

第19条 甲は、乙が本契約に定める義務を履行しないときは、相当な期間を定めて催告した上、本契約を解除することができる。

- 2 甲は、乙が次の各号のいずれかに該当していると認められるときは、前項の規定にかかわらず、何らの催告を要せず、本契約を解除することができる。
  - (1) 本契約の締結及び本契約に係る事業者募集にあたり虚偽の申請を行ったことが判明したとき。
  - (2) 第12条に定める義務に違反したとき。
- 3 甲は、前2項の規定により本契約を解除した場合は、これにより乙に生じた損害について、何ら賠償ないし補償することは要しない。
- 4 乙は、甲が第1項及び第2項の規定により本契約を解除した場合において、甲に損害が生じたときは、その損害を賠償するものとする。

#### (違約金の行使)

第20条 乙は、第10条から第12条に定める義務に違反したときは、甲に対し、第3条の売買代金の3割に相当する額の違約金を支払わなければならない。

- 2 前項の違約金は、第24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。

#### (買戻権の行使)

第21条 甲は、第15条第1項に定める買戻権を行使するときは、乙が支払った売買代金を乙に返還する。ただし、当該売買代金には、利息を付さない。

- 2 甲は、買戻権を行使するときは、乙の負担した契約の費用は返還しない。

- 3 甲は、買戻権を行使するときは、乙が本物件に支出した必要費、有益費その他一切の費用は償還しない。
- 4 買戻権行使の際には、違約金の請求を妨げない。

(解除権の行使)

- 第22条 甲は、第19条に定める解除権を行使したときは、乙が支払った売買代金を乙に返還する。ただし、当該返還金には、利息を付さない。
- 2 甲は、解除権を行使したときは、乙の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、乙が支払った違約金及び乙が本物件に支出した必要費、有益費その他一切の費用は償還しない。
  - 4 解除権行使の際には、違約金の請求を妨げない。

(原状回復の義務)

- 第23条 乙は、甲が第15条第1項の規定により買戻権を行使したとき又は第19条の規定により解除権を行使したときは、乙の負担において本物件を原状に回復し、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、甲が本物件を原状に回復することが適当でないと認めたときは、この限りでない。
- 2 乙は、前項ただし書の場合において、乙の責に帰すべき事由により、本物件が滅失又は損傷しているときは、その損害賠償として、買戻権を行使した場合においては買戻権行使時の、解除権を行使した場合においては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、乙の責に帰すべき事由により甲に損害を与えている場合は、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及び登記原因証明情報を甲に提出しなければならない。

(損害賠償)

- 第24条 甲及び乙は、相手方が本契約に定める義務を履行しないため、又は義務

に違反したために損害を受けたときは、その損害の賠償を相手方に請求できる。

(返還金との相殺)

第25条 甲は、第21条第1項又は第22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20条に定める違約金又は本契約に定め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ことができる。

(契約等の費用)

第26条 本契約の締結及び履行並びに買戻権の抹消登記等に関して必要な費用は、乙が負担する。

(特例等の措置)

第27条 本契約についての特例その他必要な事項については、別紙により定める。

(疑義の決定)

第28条 本契約に関し疑義があるとき又はこの契約に定めていない事項で約定する必要があるときは、甲乙双方の協議の上決定する。

本契約の締結を証するため、本書2通を作成し、当事者記名押印の上、各1通を保有する。

令和 年 月 日

甲 天理市川原城町605番地  
天理市  
市長 並 河 建

乙