

市有財産売買契約書

売出人 江別市（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。

（売買物件）

第1条 甲は、その所有する次の物件（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。

土地	所在	地目	地積（㎡）
	江別市大麻元町192番2、57	宅地	2,621.82

2 乙は、前項に定める地積を契約対象地積とすることを了承し、物件引渡し後の測量、その他による地積との間に相違があっても、売買価額の減額請求及びその他名目での支払請求を行わないものとする。

（売買代金）

第2条 売買代金は、金○○円とする。

（契約保証金）

第3条 契約保証金は、金○○円とする。

2 前項の契約保証金には納付済みの入札保証金を充当することとする。

3 乙は、第1項の契約保証金から、納付済みの入札保証金を差し引いた額を、この契約と同時に甲が指定する方法により納付するものとする。

4 第1項の契約保証金には、利子を付さないものとする。

5 第1項の契約保証金は、第23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ものとする。

（売買代金の納入期限）

第4条 乙は、売買代金から乙が既に納入した契約保証金を除く金額を、甲が発行する納入通知書により、一括して納入通知書の発行日から30日以内に甲の指定する金融機関において納入しなければならない。

（契約保証金の充当）

第5条 契約保証金は、前条に定める金額を完納したときに、甲において売買代金の一部に充当するものとする。

（契約保証金の処分）

第6条 乙が第4条の指定日までに売買代金を完納しないときは、契約保証金は、甲に帰属するものとする。

（所有権の移転）

第7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。

2 売買物件は、前項の規定によりその所有権が移転したときに、乙に対し現状のまま引渡しがあったものとする。

（所有権移転登記の嘱託及びその費用）

第8条 乙は、前条の規定により売買物件の所有権が移転した後、速やかに、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、遅滞なく所有権の移転登記を嘱託するものとする。

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。

(物件調査等)

第9条 甲は、売買物件について、埋設物調査及び地盤調査等を行わない。乙は、売買物件の地表及び地下に、建物工作物等の基礎部分、ゴミ、ガラ、その他埋設物があった場合において、撤去及び処分等が必要なときは、乙の負担となることを了承した上で買い受けるものとする。なお、地盤及び土壌に関して工事等が必要な場合も同様とする。

2 前項は、第13条の契約不適合に該当しない。

(物件の維持、解体撤去等)

第10条 乙は、売買物件に存置する建築物、これに附帯する設備並びに動産、敷地内の工作物及び立木等の維持管理及び解体撤去等について、自らの責任と負担において行うものとする。

(越境物の調整等)

第11条 売買物件について越境物が存在する場合は、乙が、隣接土地所有者と協議を行い、自らの責任において解決するものとし、甲は紛争について関与しない。

(危険負担)

第12条 この契約締結後、売買物件引渡しの時までには、甲の責めに帰すことのできない事由により、売買物件が滅失し、又は毀損した場合は、その損失は乙の負担とする。

(契約不適合責任の免責)

第13条 乙は、この契約締結後、売買物件に種類、品質、数量に関して本契約の内容に適合しない状態(土壤汚染を含む。)契約不適合があることを発見しても履行の追完、売買代金の減額、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し、当該適合しない状態の是正等は、乙の負担とする。ただし、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場合は、引渡しの日から2年間は、この限りでない。

(物件の利用条件)

第14条 乙は、売買物件に建築物を建築する前に、土地利用計画書(配置図、各階平面図、立面図、断面図、建築スケジュール等)を甲に提出し、甲の承認を受けなければならない。なお、確認後の変更は、やむを得ない事情が発生した場合に限り、甲の承認によりできるものとする。

2 乙は、この契約締結の日から起算して1年を経過するまでの間に、前項で定める土地利用計画書の承認を受けなければならない。

(指定期日)

第15条 乙は、この契約締結の日から起算して2年を経過するまでの間に、前条の土地利用計画書に沿った建築物の建築を完成しなければならない。ただし、乙の責に帰すことのできない事由により、乙が甲と協議し、甲の承認を得た場合は、この限りでない。

(権利の設定)

第16条 乙は、売買物件について、建築物の建築が完成するまでは、地上権、質権、賃借権その他使用収益を目的とする権利の設定又は売買、贈与、交換、出資等による所有権の移転をしてはならない。ただし、やむを得ない事由により、乙が甲と協議し、甲の承認を得た場合はこの限りでない。

2 乙が、前項ただし書により、甲の承認を得て、売買物件の地上権、質権、賃借権その他使用収益を目的とする権利の設定又は売買、贈与、交換、出資等による所有権を第三者に移転する場合は、当該権利を得るものに、第14条から前項まで及び次条から第20条までの規定を承継させなければならない。

(公序良俗に反する使用等の禁止)

第17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号に規定する暴力団若しくは法律の規定に基づき公の秩序を害するおそれの

ある団体等であることが指定されている者の事務所又はその他これに類するものの用に供し、また、これらの用に供されることを知りながら、売買物件の所有権を第三者に移転し、又は売買物件にかかる賃借権、使用貸借による権利その他の使用及び収益を目的とする権利を第三者に取得させてはならない。

(実地調査等)

第18条 甲は、乙の前4条に定める義務の履行状況を確認するため、随時に実地調査し、又は乙に対し所要の報告を求めることができる。この場合において、乙は調査を拒み、妨げ、又は報告を怠ってはならない。

2 乙は、第14条第1項の規定による承認を受けた土地利用計画書に沿った土地利用を開始したときは、その旨を甲に届け出なければならない。

3 甲は、前項の規定による届出を受けたときは、速やかに、乙の立会いの下、土地利用計画書に沿った土地利用がなされていることを確認し、その結果を乙に通知しなければならない。

(買戻しの特約)

第19条 甲は、乙が第14条から第18条までに定める義務に違反した場合には、所有権移転の日から10年間、売買物件を買い戻すことができるものとする。

2 前項の規定による買戻し特約の登記は、第8条第2項の規定による所有権の移転登記と同時に行うものとし、これに要する費用は、乙の負担とする。

3 甲は、第1項に規定する買戻しを行うときは、乙が支払った売買代金を返還する。ただし、当該売買代金には利息を付さない。

4 前項の規定にかかわらず、買戻し特約が登記された売買物件の一部について、乙が第16条第1項ただし書により所有権を移転した場合には、甲が乙に返還する売買代金は、乙が甲に支払った売買代金をこの契約の締結時の面積で按分して算出した額に、第16条第1項ただし書による所有権移転後の乙が所有する面積を乗じて算出した額とする。

5 甲は、第1項に規定する買戻しを行ったときは、売買契約に要した費用、売買物件に関し支出した必要費、有益費その他乙が負担した一切の費用を返還しない。

6 甲は、第1項に定める買戻し特約の期間が満了したとき又は前条第3項の規定による確認を完了したときは、乙の請求により、買戻し特約登記の抹消手続を行うものとし、これに要する費用は、乙の負担とする。

(違約金)

第20条 乙は、第15条又は第18条に定める義務に違反したときは、売買代金の100分の10に相当する額を、第14条、第16条又は第17条に定める義務に違反したときは、売買代金の100分の30に相当する額を違約金として甲に支払わなければならない。

2 前項の違約金は、第23条に規定する損害賠償額の予定又はその一部と解釈しない。

(契約の解除)

第21条 甲は、乙が次の各号の一に該当するときは、直ちに契約を解除することができる。

1 乙がこの契約の業務の履行を拒絶する意思を明確に表示したとき。

2 乙の債務の一部の履行が不能である場合又は乙がその債務の一部の履行を拒絶する意思を明確に表示した場合において、残存する部分のみでは契約をした目的を達することができないとき。

3 この契約の目的物の性質や当事者の意思表示により、特定の日時又は一定の期間内に履行しなければ契約をした目的を達することができない場合において、乙が履行をしないでその時期を経過したとき。

4 前各号に掲げる場合のほか、乙がその債務の履行をせず、甲が前条の催告をしても契約をした目的を達するのに足りる履行がされる見込みがないことが明らかであるとき。

5 乙の都合により、この契約の解除を申し出たとき。

6 暴力団（江別市暴力団排除条例第2条第1号に規定する暴力団をいう。以下この条において同じ。）又は暴力団員（江別市暴力団排除条例第2条第2号に規定する暴力団員をいう。以下この条において同じ。）若しくは暴力団関係事業者（江別市暴力団排除条例第7条第1項に規定する暴力団関係事業者をいう。以下この条において同じ。）（以下これらを「暴力団等」という。）に請負代金債権を譲渡したとき。

7 乙（乙が共同企業体であるときは、その構成員のいずれかの者。以下この号において同じ。）が次のいずれかに該当するとき。

ア 役員等（乙が個人である場合にはその者その他経営に実質的に関与している者を、乙が法人である場合にはその役員、その支店又は常時契約を締結する事務所の代表者その他経営に実質的に関与している者をいう。以下この号において同じ。）が、暴力団等であると認められるとき。

イ 役員等が自己、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、暴力団等を利用するなどしていると認められるとき。

ウ 役員等が、暴力団等に対して資金等を供給し、又は便宜を供与するなど直接的あるいは積極的に暴力団の維持、運営に協力し、若しくは関与していると認められるとき。

エ 役員等が、暴力団等であることを知りながらこれを不当に利用するなどしていると認められるとき。

オ 役員等が、暴力団等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。

カ 再委託契約、下請契約、資材又は原材料の購入契約その他の本市との契約に関連する契約（以下この条において「関連契約」という。）の相手方がアからオまでのいずれかに該当することを知らながら、当該者との契約を締結したと認められるとき。

キ アからオまでのいずれかに該当する者を関連契約の相手方としていた場合（カに該当する場合を除く。）に、甲が当該契約の解除を求めたにもかかわらず、これに従わなかったとき。

（乙の原状回復義務等）

第22条 乙は、甲が第19条第1項の規定により売買物件を買い戻したとき又は第21条の規定により契約を解除したときは、甲の指定する日までに売買物件を原状に回復して甲に返還しなければならない。ただし、甲が当該売買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、前項の規定により売買物件を甲に返還するときは、甲の指定する日までに当該売買物件の所有権移転登記の抹消登記の承諾書を甲に提出しなければならない。

（損害賠償）

第23条 乙は、この契約に定める義務を履行しないため甲に損害を与えたときは、その損害に相当する金額を損害賠償として甲に支払わなければならない。

（有益費等の請求権の放棄）

第24条 乙は、第21条の規定によりこの契約を解除された場合において、売買物件に投じた有益費、必要費又はその他の費用があってもこれを甲に請求することができない。

(返還金)

第25条 甲は、この契約を解除したときは、収入済みの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、利子を付さないものとする。

(契約の費用)

第26条 この契約の締結に要する費用は、乙の負担とする。

(信義則)

第27条 甲乙両者は、信義を重んじ、誠実にこの契約を履行しなければならない。

(疑義等の決定)

第28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ときは、甲と乙が協議して定めるものとする。

(管轄裁判所)

第29条 この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、甲の事務所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。

この契約の締結を証するため本書2通を作成し、甲乙両者記名押印のうえ、各自その1通を保有するものとする。

令和〇年〇〇月〇〇日

甲 江別市高砂町6番地
江別市
江別市長 後藤 好人 印

乙 ○○○○○○
○○○○
○○○○○○○○○○○○○○○○ 印