

## 建物付き市有財産売買契約書（案）

売出人 西条市（以下「甲」という。）と、買受人〔＊落札者〕（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 甲及び乙は、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。

（売買物件）

第2条 甲は、その所有する次に掲げる物件（契約締結時において土地に付随し、あるいは定着するもの（無価値の建物を含む）一切を含む。以下「当該物件」という。）を現況有姿により乙に売り渡し、乙は、これを買受けるものとする。

| 土地の所在地          | 地目 | 面積（㎡）    | 摘要   |
|-----------------|----|----------|------|
| 西条市丹原町願連寺245番地1 | 宅地 | 2,065.20 | 実測面積 |

| 建物の所在地          | 構造         | 延床面積（㎡） | 備考    |
|-----------------|------------|---------|-------|
| 西条市丹原町願連寺245番地1 | 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板 | 366.00  | 旧作業所1 |
|                 | 木造         | 467.10  | 旧作業所2 |
|                 | 軽量鉄骨造      | 58.50   | 車庫    |

（売買代金の額）

第3条 当該物件の売買代金は、金 〔＊落札金額〕 円（うち消費税及び地方消費税の額 〔＊落札額を市があらかじめ算定した土地及び建物の評価額に応じて按分して得た額を元に算定した額〕 円）とする。

（契約保証金）

第4条 乙が売買代金を甲の指定する期日までに納付した場合、甲は乙が既に納付済みの契約保証金〔＊落札金額の1割以上の額〕を乙に返還しなければならない。ただし、乙が契約保証金を売買代金の一部に充当するよう甲に申し出たときは、契約保証金を売買代金の一部に充当することができる。

2 契約保証金には、利子を付さない。

（売買代金の納付方法等）

第5条 乙は、売買代金（前条第1項ただし書の規定により、乙が契約保証金を売買代金の一部に充当する場合は、充当する契約保証金を売買代金から控除した金額）を、甲が発行する納入通知書により、指定する期日までに、指定する金融機関に納付しなければならない。

- 2 前項に定める納期限までに乙が納付できない特別の理由があり、甲がやむを得ないと認めた場合は、その納期限の翌日から売買代金を納付した日まで、年7.3パーセントの割合（年365日当たりの割合とする。）をもって算出した金額を、乙は遅延利息として甲に支払わなければならない。

（所有権の移転及び登記の嘱託）

第6条 当該物件及び当該物件に定着する建物の所有権は、売買代金を完納した日に移転するものとする。

- 2 当該物件に係る所有権移転登記は、売買代金完納後、乙の請求に基づき甲が所轄法務局に嘱託して行うものとし、これに要する登録免許税その他の経費は乙の負担とする。

（公租公課の負担責任）

第7条 所有権移転登記完了後における当該物件の公租公課その他一切の賦課金は、乙が負担しなければならない。

（当該物件の引渡し）

第8条 甲は、当該物件の所有権が乙に移転した後、甲乙双方が定める日に、その所在する場所において乙に引き渡すものとする。

（危険負担）

第9条 当該物件の引渡し前に、天災地変その他甲乙のいずれの責にも帰すことのできない事由によって、当該物件が滅失し、甲がこれを引き渡すことができなくなったときは、乙は売買代金の支払いを拒むことができ、甲又は乙はこの契約を解除することができる。

- 2 当該物件の引渡し前に、前項の事由によって当該物件が損傷したときは、甲は、本物件を修補し又は修補に要する費用を減額した上で、乙に引き渡すものとする。この場合、甲の誠実な修復行為又は修補金額の算出等によって引渡しが前条により定めた期日を超えても、乙は甲に対し、その引渡し延期について異議を述べることはできない。この場合、第5条第1項の売買代金の納付期限については、甲乙協議の上延期することができる。

- 3 甲は、前項の修補が著しく困難なとき又は過大な費用を要するときは、この契約を解除することができるものとし、乙は、本物件の損傷により契約の目的が達

せられないときは、この契約を解除することができる。

- 4 第1項又は前項によってこの契約が解除された場合、甲は、受領済の金員を無利息で乙に返還する。

(契約不適合責任)

第10条 乙は、本契約を締結した後において、当該物件（当該物件に定着する無価値の建物を含む。）に種類、品質、数量等に関して本契約の内容に適合しない状態があることを発見しても、甲に対して解除、損害賠償、追完請求又は代金減額請求等をすることはできないものとする。ただし、当該契約が消費者契約法（平成12年法律第61号）の適用を受ける場合は、甲は、当該物件引渡しの日から2年間、履行の追完をする責任又は代金の減額をする責任のみを負うものとする。

(特則)

第11条 甲は、乙が次の各号のいずれかに該当した場合は、契約を解除することができる。

- (1) 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「法」という。）第2条第2号に該当する団体（以下「暴力団」という。）
- (2) 個人又は法人の代表者が暴力団員等（法第2条第6号に規定する暴力団員（以下「暴力団員」という。）又は暴力団員でなくなった日から5年を経過しない者をいう。以下同じ。）である者
- (3) 法人の役員等（法人の役員又はその支店若しくは営業所を代表する者で役員以外の者をいう。）が暴力団員等である者
- (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与える目的をもって暴力団の利用等をしている者
- (5) 暴力団若しくは暴力団員等に対して、資金等提供若しくは便宜供与する等直接的又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者
- (6) 暴力団又は暴力団員等と社会的に非難されるべき関係を有している者
- (7) 当該物件を取得するために、暴力団又は暴力団員等を利用している者
- (8) 当該物件を、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項に規定する風俗営業、同条第5項に規定する性風俗関連特殊営業その他これらに類する業、暴力団の事務所及び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条に規定する観察処分を受けた団体の事務所の用に供したとき。

- 2 甲は、前項に規定する事項について必要があると認めるときは、当該物件について、実地に調査し、又は所要の報告を求めることができる。この場合、乙は、その調査を拒み、妨げ、又は報告を怠ってはならない。

(建物の解体及び撤去)

第12条 当該物件に定着する建物を解体及び撤去する場合は、乙の責任で実施するものとし、乙は建物の補修、損害賠償又は契約の解除等の請求は行わないものとする。

- 2 乙は、当該物件の建物の解体撤去及び建築等に当たっては、都市計画法（昭和43年法律第100号）、建築基準法（昭和25年法律第201号）及び市の関係条例並びに開発指導要綱等の各種関係法令等を遵守しなければならない。

(違約金)

第13条 乙は、第11条第1項の規定によりこの契約が解除された場合は、売買代金の3割に相当する金額を、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、次条第2項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。

(契約の解除)

第14条 甲及び乙は、相手方がこの契約に定める義務に違反したときは、いつでもこの契約を解除することができる。

- 2 前項又は第11条第1項の規定により、この契約が解除された場合において、解除した者に損害が生じたときは、その相手方は直ちにその損害を賠償しなければならない。

- 3 第1項又は第11条第1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項に規定す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項に規定す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うえで利息を付さず乙にその残額を返還する。ただし、この場合における契約保証金相当額は、前条第1項の規定による違約金の一部又は前項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当該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前条第1項の規定による違約金は、償還又は返還しない。

(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。

4 第4条に規定する契約保証金及び第13条に規定する違約金は、前項に規定する損害賠償の予定又はその一部と解釈しない。

(原状回復の義務)

第15条 乙は、前条第1項又は第11条第1項の規定により、この契約を解除されたときは、甲の指定する期日までに、当該物件を原状に回復し甲に返還しなければならない。

2 乙は、前項に定めるところにより当該物件を甲に返還するときは、甲の指定する期日までに、当該土地の所有権移転登記の承諾書を甲に提出しなければならない。

(返還金の相殺)

第16条 甲は、第14条第3項第2号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1項に規定する違約金又は第14条第2項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ことができる。

(相隣関係等)

第17条 乙は、当該物件の引渡し以後においては、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し、紛争が生じた場合は乙の責任において解決しなければならない。

(合意管轄)

第18条 この契約に関する一切の紛争（裁判所の調停手続を含む。）の専属的合意管轄裁判所は、甲の事務所所在地を管轄する簡易裁判所又は地方裁判所とする。

(定めのない事項の処理)

第19条 この契約に定めのない事項については、法令の定めるところによるもののほか、甲乙双方協議の上処理するものとする。

上記契約の成立を証するため、この契約書2通を作成し、甲乙記名押印の上、各自その1通を所持する。

令和 ○年 ○月 ○日

(甲) 愛媛県西条市明屋敷164番地  
西条市  
西条市長 高橋 敏明

(乙) \* 落札者の住所・氏名