

## 檀原市公有財産売買契約書（不動産用）

売主 檀原市（以下、「甲」という。）と買主\_\_\_\_\_（以下、「乙」という。）とは、次の条項により、売買契約（以下、「本契約」という。）を締結する。

（信義誠実の原則）

第1条 甲乙双方とも信義に従い、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、その所有する末尾「物件の表示」記載の不動産（以下、「本件物件」という。）を、第3条記載の売買代金をもって乙に売り渡す。

2 乙は、本件物件について境界及び床面積（以下、本条において「境界等」という。）が確定していないことがあることを承知して、本件物件を買い入れるものとし、第7条1項により、本件物件の引渡しを受けた後、自己の責任において、当該部分の境界等を確定するものとする。甲は、このことから生じる一切の責めを負わないものとする。

3 前項の規定により、乙が境界等を確定した場合において、甲及び乙は、本件物件及び本件物件の地積ないしは床面積その他に変化が生じても売買価格を変更しないものとし、乙は、甲に対して境界等の確定に要した費用の請求ならびに境界等の確定を原因とする損害賠償の請求及び本契約の解除をすることはできない。

（売買代金）

第3条 売買代金は、金\_\_\_\_\_円とする。

（契約保証金）

第4条 乙は、事前に納付した入札保証金、金\_\_\_\_\_円を、本契約の締結

と同時に、契約保証金として充当することにつき同意する。

2 前項の契約保証金には、利息を附さない。

（売買代金の支払）

第5条 乙は、第3条に定める売買代金から、第4条1項に定める契約保証金を控除した額を、本契約の締結日から40日以内に、甲の指定する方法で、甲に支払わなければならない。

2 乙が前項に定める金額の支払いを完了し、甲がそれを確認した時に、乙は第4条第1項に定める契約保証金を売買代金の一部に充当する旨を申し出るものとし、甲はこの申し出を異議なく承諾する。

（所有権の移転及び登記嘱託）

第6条 本件物件の所有権は、乙が第3条に定める売買代金の支払いを完了し、甲がそれを確認したときに、乙に移転するものとする。

2 乙は、前項の規定により本件物件の所有権が移転した後、すみやかに、甲に対し、登記に必要な書類を添えて所有権の移転登記を請求する。

3 甲は、前項の請求により、遅滞なく所有権の移転登記を嘱託する。

4 前項の所有権の移転登記は、公簿地積によるものとする。

5 第2項及び第3項の所有権の移転登記に要する登録免許税等の費用は、乙の負担とする。

（物件の引渡し）

第7条 甲は、本件物件の所有権が移転した後、直ちに本件物件を現状有姿で乙に引渡す。

2 乙は、前項による引渡しを受けたときは、直ちに本件物件の受領書を甲に提出しなければならない。

（危険負担）

第8条 本契約締結の日から本件物件の引渡しの日までの間において、天災地変その他甲乙いずれの責にも帰することができない事由により、本件物件が滅失したときは、乙は本契約を解除することができる。

2 本契約締結の日から本件物件の引渡しの日までの間において、天災地変その他甲乙いずれの責に帰することのできない事由により、本件物件が毀損したときは、甲は、本件物件を修復して乙に引き渡すことができる。ただし、甲の正当な修復行為に必要な限り、第7条に定める引渡しを延期することができる。乙はその延期について異議を述べることはできない。

3 前項の場合において、本件物件の修復が著しく困難なとき、又は過大な費用が生じるときは、甲は本契約を解除することができる。

4 本条第1項又は第3項の定めにより本契約が解除されたときは、甲は受領済の契約保証金（第5条第2項の定めにより、契約保証金を売買代金の一部に充当しているときは、受領済の売買代金）を遅滞なく乙に無利息で返還する。

（瑕疵担保責任）

第9条 甲は、本件物件の隠れた瑕疵につき担保責任を負わない。

（引渡し後の乙の管理責任）

第10条 乙は、第7条の規定により甲から本件物件の引渡しを受けた日以降、周辺の環境を損なうことのないよう責任をもって善良な管理に努めなければならない。

2 乙は、第7条の規定により甲から本件物件の引渡しを受けた日以降、隣接土地所有者とのいかなる争議についても当事者間で解決するよう努めなければならない。

（用途制限及び当該制限の承継義務等並びに買戻し）

第11条 乙は、本件物件の用途（以下「指定用途」という。）を、次の各号に定める用途に供してはならない。

（1）この土地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号から第6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等公序良俗に反する用途。

（2）無差別大量殺人行為を行った団体等の規制に関する法律（平成11年法律第147号）第4条第2項に規定する団体のうち、その団体の役職員又は構成員が当該団体の活動として無差別大量殺人行為を行ったものに係る用途。

（3）風俗営業等の規制及び業務の適性化等に関する法律（昭和23年法律第122号）第2条第1項に定める風俗営業及び同条第5項に定める性風俗関連特殊営業の用途。

（4）このほか、地域の街づくり及び住環境保全等から乖離した用途

2 乙は、第三者に対して本件物件の売買、贈与、交換、出資等による所有権の移転をするときは、

第1項各号に定める用途の制限に定める義務及び第12条、第13条に定める義務を書面によって承継させなければならず、当該第三者に対して上記の用途の制限に定める義務に違反する使用をさせてはならない。

- 乙は、第三者に対して本件物件に地上権、質権、使用貸借による権利又は貸借権その他の使用及び収益を目的とする権利を設定するときは、当該第三者に対して本条第1項各号の用途の制限に定める義務に違反する使用をさせてはならない。
- 甲が本条に定める事項に反する事実を確認したときは、乙に対し、既に受領済の第3条に定める売買代金を無利息で返還し、本件物件を買戻すことができる。
- 前項の買戻期間は、本契約の締結の日から10年とする。

(調査協力義務)

- 第12条 甲は、本件物件について、随時、その使用状況を調査することができる。この場合において、乙は、これに協力しなければならない。
- 乙は、甲が必要と認めるときは、本件物件について利用状況の事実を証する登記事項記載証明書その他の資料を添えて本件物件の利用状況等を甲に報告しなければならない。

(原状回復義務)

- 第13条 乙は、甲が第11条第4項の規定により本契約を解除し本件物件を買戻したときは、乙の負担において甲の指定する期日までに、本件物件の所有権行使を妨げる権利関係を全て抹消のうえ、甲から引渡しを受けたときの状態(以下「原状」という。)に復して返還しなければならない。ただし、甲がその必要がないと認めた場合は、この限りではない。
- 前条本文の規定により乙が本件物件を原状に復すべき場合において、乙が原状に復さないで返還したため甲が乙に代わりこれを行ったときは、その費用は乙の負担とし、乙は甲の定める内容・方法により甲に支払う。

(契約の解除)

- 第14条 甲は、乙が次の各号のいずれかに該当した場合は、催告を要しないで本契約を解除することができる。
  - 乙が、本契約に定める各条項に違反したとき。
  - 前号の他、乙に契約関係を継続し難い重大な事由があると認められるとき。
- 前項各号の規定により本契約を解除したときは、乙が納付した契約保証金は檀原市に帰属する。ただし、第5条第2項の定めにより、契約保証金を売買代金の一部に充当したときは、甲は受領済みの売買代金から契約保証金相当額を控除した金額を、遅滞なく乙に無利息で返還する。
- 本条の定めにより甲が本契約を解除したことによって乙に損害を与えたとしても、乙は甲に損害賠償を請求できない。

(違約金)

- 第15条 乙は、第11条に定める義務に違反したときは、甲に対し、第3条に定める売買代金の100分の30に相当する額の違約金を支払わなければならない。
- 乙は、正当な理由なく第12条に定める義務に違反して調査に協力しなかったときは、甲に対し第3条に定める売買代金の100分の10に相当する額の違約金を支払わなければならない。
- 前2項の違約金は、損害賠償の予定又はその一部と解釈しない。

(損害賠償)

第16条 乙が本契約に定める義務を履行しないため、甲が損害を受けたときは、甲はその損害賠償を請求することができる。

(返還金の相殺)

第17条 甲は、本契約の規定により売買代金を返還する場合において、乙が甲に支払うべき債務があるときは、返還する売買代金の全部又は一部と相殺する。

(契約等の費用負担)

第18条 本契約締結に要する収入印紙税等の費用は、乙の負担とする。

(裁判管轄)

第19条 甲と乙は、本契約に関して裁判上の紛争が生じたときは、奈良地方裁判所を第一審の専属的管轄裁判所とすることに合意する。

(疑義の決定)

第20条 本契約に定めのない事項、又は本契約事項に疑義が生じたときは、甲乙協議のうえ定める。

以上、本契約の締結を証するため契約書2通を作成し、甲乙記名押印のうえ各自その1通を保有する。

令和 年 月 日

甲 住 所 檀原市八木町1丁目1番18号

氏 名 檀原市長

乙 住 所

氏 名 ⑩

物 件 の 表 示

所 在	地 番	地 目	面 積	
			公簿面積	実測面積