

市有財産売買契約書（案）

売出人島田市（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。

（信義誠実の義務）

第1条 甲乙両者は、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 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一切を含む。以下「当該物件」という。）を乙に売り渡し、乙は、これを買受けるものとする。

区分	所在	地番	地目	地積（㎡）
土地				

（売買代金の額）

第3条 当該物件の売買代金は、金●●●●円とする。

（契約保証金）

第4条 乙は、本契約締結と同時に、契約保証金として金●円を甲に納付しなければならない。

- 2 前項の契約保証金は、第16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 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●円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。
- 4 契約保証金には、利子を付さない。
- 5 乙が次条第1項に規定す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甲に帰属させることができる。

（売買代金の納付方法等）

第5条 乙は、売買代金（前条第3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、令和●年●月●日までに、甲が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売買代金を納入しなかったときは、その納期限の翌日から納入した日までの日数に応じ、遅延日数1日につき納付すべき金額の1000分の1に相当する額を、遅延違約金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 当該物件の所有権は、乙が売買代金を納付した日に移転するものとする。

2 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経費は乙の負担とする。

(当該物件の引渡し)

第7条 甲は、前条第1項の規定により当該物件の所有権が乙に移転したときに引き渡しがあったものとする。

(契約不適合責任)

第8条 甲は、当該物件の引渡し後、当該物件に実測面積の相違、地中埋設物の存在などの瑕疵があり、契約に適合しないとしてもその担保の責任を負わない。

(危険負担)

第9条 乙は、本契約締結の時から当該物件の引渡しの時までにおいて、当該物件が、甲の責に帰すことのできない事由により滅失又は損傷した場合には、甲に対して売買代金の減免を請求することができない。

(公序良俗に反する使用等の禁止)

第10条 乙は、当該物件を本契約の締結の日から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13条第2項において「法」という。）第2条第2号に規定する暴力団（以下「暴力団」という。）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、当該物件の所有権を第三者に移転し、又は当該物件を第三者に貸してはならない。

(実地調査等)

第11条 甲は、乙の前条に定める公序良俗に反する使用等に関して、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。

(違約金)

第12条 乙は、第10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、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4項及び第16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。

(契約の解除)

第13条 甲は、乙が本契約に定める義務を履行しないときは、本契約を解除することができる。

2 甲は、乙が第10条に定める義務に違反したとき、又は次の各号の一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) 乙又は乙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。）であるとき。

(2) 乙の役員等（乙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とき。

- (3) 乙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とき。
- (4) 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とき。
- (5) 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とき。
- (6) 本件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とき。
- (7) 本件物件を、暴力団又は、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若しくは、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営業の用に供したとき。

3 甲は、前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。

（返還金等）

第14条 前条又は法令に基づき、本契約が解除された場合、甲は、乙が支払った売買代金を返還する。ただし、当該返還金に利息を付さない。

2 前条又は法令に基づき、本契約が解除された場合において、甲は、乙が本契約のために負担した費用を支払わない。ただし、甲の責に帰すべき事由により解除された場合はその限りではない。

3 前条又は法令に基づき、本契約が解除された場合において、甲は、乙が当該物件に支出した必要費、有益費その他一切の費用を支払わない。ただし、甲の責に帰すべき事由により解除された場合はその限りではない。

（乙の現状回復義務）

第15条 乙は、甲が第13条の規定により解除権を行使したときは、甲の指定する期日までに当該物件を現状に回復して返還しなければならない。ただし、甲が当該物件を現状に回復させることが適当でないことを認めるときは、現状のまま返還することができる。

2 乙は、前項ただし書の場合において、当該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、当該物件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。

（損害賠償）

第16条 甲は、乙が本契約に定める義務を履行しないため損害を受けたときは、その損害の賠償を請求できる。

(返還金の相殺)

第17条 甲は、第14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。

(契約の費用)

第18条 本契約の締結及び履行等に関して必要な費用は、乙の負担とする。

(分離条項)

第19条 本契約の一部が、管轄権を有する裁判所その他の権限ある機関により、法律に反し、又は何人に対しても法的拘束力を持たないとみなされ、又は判断された場合であっても、残部の規定はすべて有効に存続する。

(公租公課の負担責任)

第20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。

(合意管轄)

第21条 本契約に関する訴訟については、静岡地方裁判所を第一審の専属的合意管轄裁判所とする。

(完全合意条項)

第22条 本契約は、本契約締結時における甲乙の合意の全てであり、本契約締結以前における甲乙間の明示又は黙示の合意、協議、申入れ、各種資料等は、本契約の内容と相違する場合には、効力を有しない。

(定めのない事項の処理)

第23条 本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、甲乙双方協議のうえ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、甲乙記名押印のうえ、各自その1通を所持する。

令和●年●月●日

(甲) 島田市中心中央町1番の1  
島田市長

(乙) 買受人の住所(所在地)  
氏名(名称・代表者名)