

売買契約書（案）

売扱人 松山市（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 甲が乙に売渡し、乙が甲から買い受ける物件（以下「売買物件」という。）は、次のとおり。

土地	所在地	地目	地積
	松山市柳原646番1	宅地	76.91m ²

（売買代金）

第3条 売買物件の売買代金（以下「売買代金」という。）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【売買代金の10%以上】円を甲に納付しなければならない。

- 2 前項の契約保証金（以下「契約保証金」という。）の一部に、乙の申出により、乙が納入済みの入札保証金を充当することができる。
- 3 契約保証金は、第20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。
- 4 契約保証金には利息を付さない。
- 5 契約保証金は、乙の申出により、売買代金の一部に充当することができる。
- 6 甲は、乙が次条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。この場合においては、契約保証金を甲に帰属させるものとする。

（代金の支払）

第5条 乙は、売買代金を、甲の発行する納入通知書により令和 年 月 日【契約日から起算して原則30日以内の日（土日祝日を除く。）】までに甲に支払わなければならない。

- 2 乙は、前項に定める期日までに売買代金を支払わなかったときは、当該期日の翌日から売買代金を完納する日までの期間の日数に応じ、国の債権の管理等に関する法律施行令（昭和31年政令第337号）第29条第1項の規定に基づき財務大臣が定める率を乗じて計算した金額を遅延利息として、甲の発行する納入通知書により甲に支払わなければならない。

（所有権の移転等）

第6条 売買物件の所有権は、乙が売買代金及び第5条第2項に定める遅延利息を完納した時に乙に移転する。

- 2 乙は、前項の規定により売買物件の所有権が乙に移転した後、速やかに所有権移転登記請求書、第13条に定める買戻しの特約の登記に必要な承諾書、登録免許税相当額の印紙

その他登記の嘱託に必要な書類を甲に提出し、甲は、これに基づいて速やかに当該物件の登記を嘱託するものとする。

(公共下水施設の扱い)

第7条 甲は、所有権移転登記にあたり、本件土地に埋設されている下水道施設の保護及び維持管理のため、区分地上権を設定する。乙は、これに了承し、別途区分地上権設定契約を締結することとする。

(売買物件の引渡し)

第8条 甲は、第6条第1項の規定により売買物件の所有権が移転したことをもって現状有姿のまま売買物件を乙に引渡したものとする。

2 乙は、前項による引渡し後、直ちに当該物件の受領書を甲に提出するものとする。

(危険負担)

第9条 乙は、売買物件が所有権移転の時から当該物件の引渡しの時までにおいて、甲の責めに帰すことのできない事由により滅失又はき損した場合には、甲に対して売買代金の減免を請求することができない。

(契約不適合責任)

第10条 乙は、本契約締結後、売買物件に品質、数量の不足、その他契約の内容に適合しないことを発見しても、履行の追完の請求、売買代金の減額の請求、損害賠償の請求及び契約の解除をすることができない。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には、第8条に定める引渡しの日から2年間は、この限りでない。

(禁止用途)

第11条 乙は、本契約締結の日から10年間、売買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の用に供し、又は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、若しくは売買物件を第三者に貸してはならない。

2 乙は、本契約締結の日から10年間、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又は法律の規定に基づき公の秩序等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その他これに類するものの用に供し、又は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、若しくは売買物件を第三者に貸してはならない。

3 乙は、本契約締結の日から10年以内に売買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2項の禁止用途を書面によって承継させるものとし、当該第三者に対して前2項の内容を遵守させなければならない。

(買戻しの特約)

第12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、前条に定める義務に違反した場合には、売買物件の買戻しをすることができる。

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。

3 甲は、買戻特約が登記された土地を乙が分筆したときは、売買代金を分筆前の地積で割り、分筆後の地積を掛けた額（円未満切り捨て）を、分筆後の各土地の売買代金とする。

(買戻しの特約の登記)

第13条 乙は、甲が前条第1項及び第2項の規定に基づき期間を10年とする買戻権並び

に第16条第1項及び第2項に定める特約事項を登記することに同意する。

- 2 乙は、第12条第2項の規定による買戻期間が満了したときは、甲に買戻特約登記の抹消登記を請求することができる。
- 3 甲は、乙が建物の区分所有等に関する法律（昭和37年法律第69号）第1条に規定する建物を建設し、不動産登記法（平成16年法律第123号）第44条第1項第9号に規定する敷地権たる旨の登記をする場合、本契約に定める義務が履行されている限りにおいて、第1項の登記を抹消することに同意する。
- 4 前2項に基づく費用は乙の負担とする。

（実地調査等）

第14条 甲は、乙の第11条に定める義務の履行状況を把握するため、甲が必要と認めるときは実地調査を行うことができる。

- 2 乙は、甲から要求があるときは、売買物件について利用状況の事実を証する登記事項証明書その他の資料を添えて売買物件の利用状況等を甲に報告しなければならない。
- 3 乙は、正当な理由なく前2項に定める実地調査を拒み、妨げ若しくは忌避し又は報告若しくは資料の提出を怠ってはならない。

（違約金）

第15条 乙は、次の各号に定める事由が生じたときは、それぞれ各号に定める金額を違約金として甲に支払わなければならない。

- (1) 前条に定める義務に違反したときは、金【売買代金の10%】円
- (2) 第11条に定める義務に違反したときは、金【売買代金の30%】円

2 前項の違約金は、第20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16条 甲は、第12条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、乙の負担した契約費用は返還しない。
- 3 甲は、買戻権を行使するときは、乙が支払った第5条第2項の規定による遅延利息及び第15条の規定による違約金並びに乙が売買物件に支出した必要費、有益費その他一切の費用は、償還又は返還しない。

（契約の解除）

第17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。

（返還金等）

第18条 甲は、前条の規定に基づき本契約を解除したときは、乙が支払った売買代金を返還する。ただし、当該返還金には利息を付さない。

- 2 甲は、前条の規定に基づき本契約を解除したときは、乙の負担した契約費用は返還しない。
- 3 甲は、前条の規定に基づき本契約を解除したときは、乙が支払った第5条第2項の規定による遅延利息及び第15条の規定による違約金並びに乙が売買物件に支出した必要費、有益費その他一切の費用は、償還又は返還しない。

（乙の原状回復義務）

第19条 乙は、甲が第12条第1項の規定により買戻権を行使したとき又は第17条の規定に基づき解除権を行使したときは、甲の指定する期日までに売買物件を原状に回復して

返還しなければならない。ただし、甲が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、前項ただし書の場合において、売買物件が滅失又はき損しているときは、買戻権を行使した場合においては買戻権行使時の、また、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、乙の責めに帰すべき事由により甲に損害を与えてい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。
- 3 乙は、第1項に定めるところにより売買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20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することができる。

(返還金の相殺)

第21条 甲は、第18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5条第2項の規定による遅延利息、第15条の規定による違約金、第19条第2項又は前条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22条 本契約の締結及び履行等に関する必要な一切の費用は、すべて乙の負担とする。

(疑義の決定)

第23条 本契約に関し疑義があるときは、松山市財務会計規則及び松山市契約規則によるほか、甲乙協議のうえ、決定する。

(裁判管轄)

第24条 本契約に関する訴えの管轄は、松山市役所の所在地を管轄区域とする松山地方裁判所とする。

上記の契約の締結を証するため、本契約書2通を作成し、両者記名押印のうえ、各自その1通を保有する。

年　　月　　日

愛媛県松山市二番町四丁目7番地2

売扱人（甲）松山市長　野志克仁　印

買受人（乙）　　　　　　印