

市有財産売買契約書(案)

売出人 秋田市（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、土地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、次に表示する物件（以下、「売買物件」という。）を第4条に規定する売買代金の額で乙に売り渡し、乙は、現状有姿のままこれを買受ける。

土地

| 所 在 | 地 番 | 地 目 | 地 積 | |
|-------------|-------|------|--------------------------|-----------------------------|
| | | | 登 記 簿 | 実 測 |
| 秋田市太平山谷字中山谷 | 143番1 | 学校用地 | 16,623 m ² | 16,623.13 m ² |

2 売買物件に従属する立木、塀、埋設物等の工作物等は、本契約に特別の定めがある場合を除き、乙に帰属する。

3 売買物件上に存する山谷公民館（以下「公民館」という。）は、山谷町内会（以下「町内会」という。）所有の建物であり売買物件から除くものとする。

4 甲および乙は、売買物件の面積と別途測量した面積との間に相違が生じたとしても、甲および乙は、売買代金の変更等一切の異議を申立てないものとする。

5 売買物件を引き渡し後、境界について紛争が生じても、甲は一切の責任を負わず、乙の責任と負担において処理解決するものとする。

（賃貸借契約の継承）

第3条 甲が、町内会と締結している公民館敷地の土地賃貸借契約について、所有権の移転後、乙にこの契約を継承するものとする。

（売買代金）

第4条 売買代金の額は、金 _____ 円とする。

（契約保証金）

第5条 乙は、契約保証金として金1,898,000円を、この契約締結後、直ちに甲の発行する納入通知書により甲に納付しなければならない。

2 甲は、乙が次条に定める義務を履行したときは、乙の請求により遅滞なく契約

保証金を乙に還付するものとする。ただし、乙の申出により契約保証金を当該売買代金に充当することができる。

3 契約保証金は、乙が次条に定める義務を履行しないときは、甲に帰属するものとする。

4 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。

5 第1項に規定する契約保証金には、利息を付さないものとする。

6 甲は、第13条の解体撤去の完了を確認した後、次条の規定により売買代金に充当した契約保証金の残額を乙に返還するものとする。【売買代金の額が契約保証金額に満たない場合は、第6項を追加する。】

(売買代金の支払)

第6条 乙は、売買代金を、この契約締結後30日以内に、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。

【売買代金の額が契約保証金額に満たない場合は、第6条を次のとおりとする】

第6条 甲は売買代金の全部を前条第1項に規定する契約保証金から充当する。

(遅延損害金等)

第7条 甲は、乙が第6条に規定する納付期限までに売買代金の残金を支払わなかった場合は、納付期限の翌日から支払った日までの期間に応じ、その未払代金に年3.0パーセントの割合を乗じて算定した金額に相当する遅延損害金を徴収するものとする。

2 乙は、第4条に規定する売買代金を納付期限までに支払いできないときは、あらかじめ甲に届け出て、その承認を得なければならない。

(所有権の移転および登記の手続)

第8条 売買物件の所有権は、売買代金完納と同時に乙に移転するものとする。

2 甲は、前項の規定により売買物件の所有権が移転した後、遅滞なく所有権移転登記の手続きをするものとする。この場合の費用は、乙の負担とする。

(売買物件の引渡し)

第9条 甲は、前条の規程により売買物件の所有権が乙に移転したときに、引渡しがあったものとする。

2 乙は、売買物件の引渡しを受け、かつ、所有権移転登記の登記完了証および登記識別情報通知を甲から受領したときは、遅滞なく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10条 乙は、売買物件が甲の責めに帰することのできない事由により、この契約締結の時から売買物件の引渡しの時までの間において、当該物件が滅失し、又は

損傷した場合においても、売買代金の減免又は損害賠償の請求もしくは契約の解除をすることができないものとする。

2 この契約締結後、売買物件に関して土壌汚染その他の汚染があることが判明した場合においても、乙は、甲に対して当該汚染の浄化費用その他乙が受けた損害の賠償請求又は契約の解除をすることができないものとする。

(契約不適合)

第11条 乙は、この契約締結後、売買物件に種類、品質（地中埋設物、土壌汚染および産業廃棄物を含むが、これらに限られない。）又は数量に関して契約内容に適合しないことを発見しても、甲に対し、履行の追完の請求、売買代金の減免又は損害賠償の請求もしくは契約の解除をすることができないものとする。

(公租公課等)

第12条 所有権移転登記完了後における売買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。

(解体撤去)

第13条 乙は、契約締結日から令和8年3月19日までに、次に掲げる売買物件上の解体撤去対象建物等（以下「本件建物等」という。）の解体撤去を完了しなければならない。

| 所在 | 家屋番号 | 種類 | 構造 | 延床面積 | 建築年 |
|-----------------------|----------------------------|------|------------------------------|----------------------------|-------|
| 秋田市太平山谷字 中山谷143番地1 | 143番1 | 校舎 | 鉄筋コンクリート造 ルーフィングぶき 2階建 | m ² 1,481.87 | 昭和57年 |
| 秋田市太平山谷字 中山谷143番地1 | 143番1の2 | 体育館 | 鉄骨造亜鉛メッキ 鋼板ぶき平家建 | m ² 593.75 | 昭和53年 |
| 秋田市太平山谷字 中山谷143番地1 | 143番1の3 | 給食施設 | 鉄筋コンクリート造 ルーフィングぶき 平家建 | 306.41 | 昭和57年 |
| 付属建物等 | プールおよび付属室、倉庫、ボンベ室、屋外運動場倉庫等 | | | | |

2 解体撤去に要する一切の費用は、乙の負担とする。

3 解体撤去の範囲は、売買物件上に存する本件建物等およびその地下埋設物とし、付帯する設備、備品、工作物等の一切を含めるものとする。

- 4 乙は、本件建物等の解体撤去が完了したときは、速やかに、書面により甲に報告することとし、甲および乙は現地立会いの上、解体撤去を確認するものとする。
- 5 売買物件の引渡しがあったときから、解体撤去工事完了の日までの本件建物等の管理責任は乙にあるものとし、乙は、善良な管理者の注意をもって管理しなければならない。この場合に必要なる一切の費用は、乙の負担とする。
- 6 乙は、本件建物等の解体撤去において、第三者から苦情又は異議申立てがあった場合は、乙の責任において解決するものとする。この場合、第三者に危害又は損害を与えた場合は、乙はその責めを負うものとする。
- 7 乙は、本件建物等の解体撤去において、関係法令等に基づいて適正に処理するものとし、官公署等との協議、届出が必要な場合は、乙の責任において行うものとする。

(用途制限)

第14条 乙は、本契約締結の日から10年間は、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および同条第6項に規定する店舗型性風俗特殊営業もしくは同条第9項に規定する店舗型電話異性紹介営業の用に供してはならない。

2 乙は、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（その団体の構成員を含む。）の用に供してはならない。

3 乙は、土地利用にあたり騒音、振動、臭気その他周辺環境との調和、調整に支障を及ぼす用途に供してはならない。

4 乙は、売買物件を公序良俗に反する用に供してはならない。

5 乙は、第1項から第4項まで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又は貸付してはならない。

(実地調査等)

第15条 甲は、前条の規定に関し、必要に応じて実地調査を行い、報告もしくは資料の提出を求めることができる。

2 乙は、正当な理由なく、前項に規定する実地調査を拒み、妨げ、もしくは忌避し、又は報告もしくは資料の提出を怠ってはならない。

(違約金)

第16条 乙は、第14条の規定に違反したときは、甲に対して、売買代金の2割に相当する金額を違約金として支払わなければならない。ただし、第5条第6項の規定により、契約保証金の残額を乙に返還していないときは、違約金のうち、売買代金の2割に相当する金額は、契約保証金の残額を充当する。【売買代金の額が契約保証金額に満たない場合は、ただし書きを追加する。】

2 前項の違約金は、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。

(契約の解除等)

第17条 甲は、乙がこの契約に定める義務を履行しないときは、この契約を解除することができる。

2 乙は、前項の規定によりこの契約を解除され損失を受けても、甲に対してその補償を請求することができないものとする。

3 乙は、第1項の規定によりこの契約を解除したときは、甲から乙にこの土地を引渡した日から甲が乙からこの土地の返還を受けた日までの土地賃借料相当額を、甲の発行する納入通知書により甲に支払うものとする。

4 前項の土地賃借料相当額の年額は、普通財産貸付料算定基準に定めるところにより算定した、土地の引渡しから契約の解除をする間の各年の額とし、1年未満の土地賃借料相当額は、当該年額を日割り計算により算出した額とする。

(売買代金の返還)

第18条 甲は、前条第1項の規定によりこの契約を解除した場合において、既に売買代金を収納しているときは、これを乙に返還するものとする。

2 前項の返還金には、利息を付さないものとする。

(買戻しの特約)

第19条 甲は、乙がこの契約書に定める義務を履行しないとき、又は乙がこの契約書に定める規約に違反したときは、前条第1項の規定により契約を解除し、本件土地を買戻すことができる。

2 甲は、第1項の規定により本件土地を買戻すときは、土地売買代金を乙に返還するものとする。ただし、土地売買代金の返還は、乙が本件土地を甲に返還し、かつ、本件土地の所有者が甲に登記された後に限るものとする。また、第16条に定める違約金については、返還の対象とはならないものとする。

3 前項の規定により甲が乙に返還する土地売買代金には、利息は付さないものとする。

4 甲は、第1項の規定により本件土地を買戻すときは、乙が負担した必要経費、有益費その他一切の契約の費用を乙に返還しないものとする。

(買戻しの特約の登記及び抹消)

第20条 甲および乙は、第8条の規定に基づく所有権移転登記と同時に、前条第1項に規定する買戻しの特約に係る登記手続を行うものとする。

2 前項の規定に基づく買戻しの特約の登記および前条の規定に基づく買戻しの手続は、全て甲の指示によって行うものとし、その登記に要する費用は乙の負担とする。

3 乙は、第13条第4項に規定する本件建物等の解体撤去の完了確認後、買戻しの特約の登記抹消を請求することができるものとし、甲は、これを受理した後、遅延なく買戻しの特約の登記抹消の嘱託手続をするものとする。

4 前項の規定による買戻しの特約の登記抹消に係る登録免許税その他一切の費用は、乙の負担とする。

(乙の原状回復義務)

第21条 乙は、甲が第17条第1項の規定によりこの契約を解除したときは、甲の指定する期日までに売買物件を原状に回復して甲に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、売買物件が滅失し、又は毀損しているときは、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、乙の責めに帰すべき事由により甲に損害を与えている場合には、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。

(有益費等の請求権の放棄)

第22条 甲は、第17条第1項の規定によりこの契約を解除したときは、乙が売買物件に支出した改良費等の有益費、修繕費等の必要費その他の費用があっても償還しないものとする。

(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に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。

(返還金の相殺)

第24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16条に定める違約金又は第21条第2項もしくは前条に定める義務の不履行により発生した損害賠償金を甲に支払うべき金額があるときは、返還する売買代金の全部又は一部と相殺するものとする。

(契約の費用)

第25条 この契約および履行に関して必要な一切の費用は、乙の負担とする。

(裁判管轄)

第26条 この契約に関する訴訟は、秋田市役所所在地を管轄する裁判所に提訴するものとする。

(疑義の決定)

第27条 この契約に関し定めのない事項又は疑義が生じた事項については、甲乙協議の上定めるものとする。

この契約の締結を証するため、本書2通を作成し、甲乙記名押印の上、各自その1通を保有する。

令和 年 月 日

秋田市山王一丁目1番1号

甲 秋田市
秋 田 市 長

乙