

公有財産売買契約書（案）

売渡人 宇佐市（以下「売渡人」という。）と買受人 ●● ●●（以下「買受人」という。）
とは、市有財産の売買について次のとおり契約を締結する。

（信義誠実の義務）

第1条 売渡人及び買受人は、信義を重んじ、誠実にこの契約に定める書く条項を履行しなければならない。

（売買物件）

第2条 売渡人が買受人に売り渡し、買受人が売渡人から買い受ける物件（以下「売買物件」という。）は、次のとおりとする。

【売買物件】

所在地	地番	登記地目	地積（㎡）
宇佐市大字江須賀字イロリ	2 4 2 3 番 2	宅地	1 6 3 . 9 0
宇佐市大字江須賀字イロリ	2 4 2 5 番 4	宅地	1 7 7 . 4 6
宇佐市大字江須賀字石塚	2 4 2 9 番 5	宅地	3 5 . 8 9

（売買代金）

第3条 前条の売買物件の売買代金（以下「代金」という。）は、金●●●●●円とする。

2 買受人は、契約締結の日から 30 日以内までに売渡人に代金を納付しなければならない。

（契約保証金）

第4条 買受人は、この契約の締結までに契約保証金として金●●円を売渡人に納付しなければならない。なお、入札保証金を納付している場合は、これに充当させることができる。

2 契約保証金には利息を付さないものとする。

3 納付済の契約保証金を代金に充当することができる。

4 買受人の責めに帰すべき理由によって、売渡人がこの契約を解除するときの契約保証金は売渡人に帰属する。この場合において、売渡人が損害賠償の請求をすることを妨げないものとする。

（所有権の移転）

第5条 売買物件の所有権は、買受人が代金を完納したときに売渡人から買受人に移転する。

（売買物件の引渡し）

第6条 売渡人は、売買物件の所有権の移転と同時に、当該物件を現状有姿のまま買受人に引き渡したものとする。

(所有権移転登記)

第7条 買受人は、売買物件の所有権が移転した後、速やかに売渡人に対し所有権の移転登記を請求するものとし、売渡人はその請求により遅延なく所有権の移転登記を嘱託するものとする。

2 前項の所有権移転登記に要する登録免許税その他の費用は買受人の負担とする。

(契約不適合責任)

第8条 買受人は、売買物件の所有権移転後は、売買物件について、種類、品質又は数量に関して契約の内容に適合しないもの（地中埋設物、土壌汚染、越境工作物等を含む。）があった場合においても、補修や代替物引渡し等の履行の追完の請求、代金の減額請求、損害賠償の請求又は契約の解除をすることができない。

(危険負担)

第9条 この契約締結の日から所有権移転のときまでにおいて、売買物件が天災その他売渡人の責めに帰することができない理由により減少し、又は損傷した場合であっても、買受人は、売渡人に対して代金の減額及び損害の賠償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 買受人は、本契約の締結の日から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、売買物件の所有権を第三者に移転し、又は売買物件を第三者に貸してはならない。

2 買受人は、本契約の締結の日から5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特殊営業その他これらに類する業の用に供し、また、これらの用に供されることを知りながら、売買物件の所有権を第三者に移転し、又は売買物件を第三者に貸してはならない。

3 買受人は、売買物件を、第三者へ譲渡し、又は貸し付ける場合には、前各号の使用等の禁止等事項を承継させなければならない。

(実地調査等)

第11条 売渡人は、第10条に定める義務の履行状況を確認するため、随時に実施調査し、又は買受人に対して所要の報告を求めることができる。この場合において、買受人は調査を拒み、妨げ又は報告を怠ってはならない。

(違約金)

第12条 売渡人は、買受人が正当な事由なく第7条、第10条に定める義務に違反したときは、違約金として代金の30%を買受人に請求することができる。買受人は売渡人から請求があった場合、これを支払わなければならない。

2 前項に定める違約金は、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。

(契約の解除)

第 13 条 売渡人は、次の各号の一に該当するときは、この契約を解除することができる。

(1) 買受人が、この契約に定める義務を履行しないとき。

(2) 買受人が暴力団員（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 6 号に規定する暴力団員をいう。）又は暴力団（同法第 2 条第 2 号に規定する暴力団をいう。）若しくは暴力団員と密接な関係を有する者と認められたとき。

(返還金等)

第 14 条 売渡人は、前条に定める解除権を行使したときは、買受人が支払った代金を返還する。ただし、当該返還金には利息を付さない。

2 売渡人は、解除権を行使したときは、買受人の負担した契約の費用及び買受人が支払った違約金は返還しない。

3 買受人は、売渡人が解除権を行使したときは、売渡人に対し、買受人が売買物件に支出した必要費、有益費その他一切の費用を請求できない。

4 売渡人は、解除権を行使したときは、買受人に対し、買受人が売買物件から利得した果実を請求しない。

(買受人の原状回復)

第 15 条 買受人は、売渡人が第 13 条の規定により解除権を行使したときは、直ちに売買物件を契約時の状態に復して返還しなければならない。ただし、売渡人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 前項本文の場合において、買受人は、売買物件に買受人所有の物件が存在するときは、当該物件の所有権を放棄しなければならない。

3 買受人は、第 1 項ただし書の場合において、売買物件が滅失又は毀損しているときは、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売渡人に支払わなければならない。また、買受人の責めに帰すべき事由により売渡人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売渡人に支払わなければならない。

4 買受人は、第 1 項に定めるところにより売買物件を売渡人に返還するときは、売渡人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及び売渡人所有の物件所有権放棄に関する書類を売渡人に提出しなければならない。

(損害賠償)

第 16 条 買受人は、この契約に定める義務を履行せず、売渡人に損害を与えたときは、その損害を賠償しなければならない。

(返還金の相殺)

第 17 条 売渡人は、買受人が第 14 条第 1 項の規定により代金を返還する場合において、買受人が第 12 条に定める違約金又は第 15 条第 3 項若しくは前条に定める損害賠償金を売渡人に支払う義務があるときは、返還する代金の全部又は一部と相殺する。

(契約に要する費用の負担)

第 18 条 この契約に要する費用は、すべて買受人の負担とする。

(その他)

第 19 条 買受人は、売渡人の承認を得ないで当該物件の所有権移転登記前において、本契約から生ずる権利義務を他人に譲渡することはできない。

(疑義の決定)

第 20 条 この契約書に約定しない事項について、約定する必要が生じたとき、又はこの契約書に約定する事項について疑義があるときは、その都度売渡人及び買受人が協議して定めるものとする。

(管轄裁判所)

第 21 条 この契約から生ずる一切の法律関係に基づく訴えについては、売渡人の所在地を管轄区域する大分地方裁判所とする。

この契約の成立を証するため、本書 2 通を作成し、売渡人・買受人記名押印のうえ、各自 1 通を保持する。

令和 年 月 日

売渡人 大分県宇佐市大字上田 1 0 3 0 番地 1

宇佐市長 後 藤 竜 也

買受人 住 所

氏 名

実印

※併せて、印鑑証明書の原本を提出すること