

市有財産売買契約書（見本）

売出人山鹿市（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、誠実にこの契約を履行するものとする。

（売買物件）

第2条 売買物件は、末尾記載の物件とする。

2 前項に定める数量は、登記所備付登記簿による数量であり、乙は、本数量をもって契約数量とすることを了承するものとする。

（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、本契約締結と同時に、契約保証金として金_____円（売買代金の100分の10以上）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。

3 第1項の契約保証金には利息を付さない。

4 甲は、乙が次条に定める義務を履行するときは、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ものとする。

5 甲は、乙が次条に定め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ものとする。

6 入札保証金は、第1項の契約保証金に充当するものとする。

（売買代金の支払）

第5条 乙は、売買代金のうち前条第1項に定める契約保証金を除いた額を、甲の発行する納入通知書により令和7年8月20日までに支払わなければならない。

（遅延利息）

第6条 乙は、前条に定める期日までに売買代金を納入しなかった場合は、当該期限の翌日から納入の日までの日数に応じ、未納金額について年3.0パーセントの割合で計算した遅延利息を甲に支払わなければならない。この場合において、遅延利息の額が100円未満であるとき、又はその額に100円未満の端数があるときは、その全額又は端数を切り捨てるものとする。

（売買代金等未納の場合）

第7条 甲は、乙が第5条及び前条に定める債務を履行しないときは、催告なしにこの契約を解除することができる。この場合、第4条第1項に定める契約保証金は、甲に帰属するものとする。

（所有権の移転）

第8条 売買物件の所有権は、乙が売買代金を完納した時に乙に移転する。

（所有権移転登記）

第9条 乙は、前条の規定により売買物件の所有権が移転したときは、所有権の移転した日から30日以内に権利者を乙として所有権移転登記を行うものとし、甲は、所有権移転に必要な書類を乙に提出しなければならない。

(売買物件の引渡し)

第10条 甲は、第8条の規定により売買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。

(特約条項)

第11条 乙は、売買物件が山鹿市有財産一般競争入札要項【売買物件：旧岩野保育園】の内容であることを了承したうえ、現状有姿のまま売買物件を買い受けるものとする。

2 乙は、甲から売買物件の引渡しを受けた後において、建物、工作物等の解体、撤去、処分等に要する費用があってもこれを甲に請求することができないものとする。

(契約不適合責任)

第12条 乙は、引き渡された売買物件が種類又は品質に関して契約の内容に適合しないもの(以下「契約不適合」という。)であるときに、当該契約不適合を理由として、履行の追完請求、代金減額請求、損害賠償請求、契約の解除請求をすることはできない。

2 前項の規定にかかわらず、この契約が消費者契約法(平成12年法律第61号)の適用を受ける場合は、甲は、土地についての契約不適合に限り売買物件引き渡しの日から2年間、売買代金の減額のみを責を負うものとする。

3 前条の内容については、第1項の契約不適合に該当しない。

(危険負担)

第13条 本契約締結の時から売買物件の引渡しの時までにおいて、当該物件が天災地変その他の甲又は乙のいずれの責に帰することのできない事由により滅失又は損傷し、修補が不能又は修補に過大な費用を要し、本契約の履行が不可能となったときは、甲乙双方書面により通知して、本契約を解除することができる。また、乙は、本契約が解除されるまでの間、売買代金の支払いを拒むことができる。

2 甲は、売買物件の引渡し前に、前項の事由によって当該物件が損傷した場合であっても、修補することにより本契約の履行が可能であるときは、甲は、売買物件を修補して乙に引き渡すことができるものとする。この場合、修補行為によって引渡しが本契約に定める引渡しの時を超えても、乙は、甲に対し、その引渡しの延期について異議を述べることはできない。

3 第1項によって、本契約が解除された場合、甲は、乙に対し、受領済みの金員を無利息で速やかに返還するものとする。

(公序良俗に反する使用等の禁止)

第14条 乙は、次の次号に掲げるものの用に供し、また、これらの用に供されることを知りながら、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。

(1) 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他の反社会的団体及びそれらの構成員のその活動のための事務所又はこれに類するもの。

(2) 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及び同条第13項に規定する接客業務受託営業の事務所又はこれに類するもの。

(実地調査等)

第15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、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、正当な理由なく第1項に定める実地調査を拒み、妨げ若しくは忌避し又は前項に定め

る報告を怠ってはならない。

(違約金)

第16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 売買代金の1割
- (2) 第14条に定める義務に違反したとき 売買代金の3割

2 前項の違約金は次条第4項及び第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。

(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。

2 甲は、乙が第14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、何らの催告を要せず、本契約を解除することができる。

- (1) 法人等（個人、法人又は団体をいう。）の役員等（個人である場合はその者、法人である場合は役員又は支店若しくは営業所の代表者、団体である場合は代表者、理事等、その他経営に実質的に関与している者をいう。以下「役員等」という。）が、暴力団又は暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律第2条第6号に規定する暴力団員（以下「暴力団員」という。）であるとき
- (2) 役員等が、自己、自社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加える目的をもって、暴力団又は暴力団員を利用するなどしているとき
- (3) 役員等が、暴力団又は暴力団員に対して、資金等を供給し、又は便宜を供与するなど直接あるいは積極的に暴力団の維持、運営に協力し、若しくは関与しているとき
- (4) 役員等が、暴力団又は暴力団員であることを知りながらこれを不当に利用するなどしているとき
- (5) 役員等が、暴力団又は暴力団員と社会的に非難されるべき関係を有しているとき

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。

(解除権行使時の返還金等)

第18条 甲は、前条に定める解除権を行使したときは、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、解除権を行使したときは、乙の負担した契約の費用は返還しない。

3 甲は、解除権を行使したときは、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しない。

(乙の原状回復義務)

第19条 乙は、甲が第17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。

(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22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。

(近隣住民等への配慮)

第23条 乙は、本物件引渡し以後においては、十分な注意をもって本物件を管理し、近隣住民その他第三者との紛争が生じないように留意するものとする。

(協議事項)

第24条 この契約書に定めのない事項及び疑義の生じた事項については、甲乙協議して定めるものとする。

(裁判管轄)

第25条 本契約に関する訴訟の提起等は、甲の所在地を管轄する裁判所において行うものとする。

この契約の締結を証するため、本書2通を作成し、甲、乙記名押印のうえ、各自その1通を所持する。

令和 年 月 日

熊本県山鹿市山鹿987番地3
甲 山鹿市
代表者 山鹿市長 早 田 順 一

乙 住 所

商号又は氏名

代表者氏名

売買物件

物 件 名	津留駐在所跡地
所 在 地 及 び 地 目	山鹿市津留字多々羅 2 7 6 4 番 1 宅地
地 積	2 8 4 . 2 5 m ² (公簿)
備 考	当該地内の一部に土地に定着する工作物等有り