

## 市有財産売買契約書（案）

丹波市が所有する物件について、丹波市（以下「売主」とする。）と〇〇〇〇〇（以下「買主」とする。）は、公募型プロポーザル方式による普通財産の利活用に係る事業者募集要領を受けて、買主が提案した事業計画（以下「本計画」という。）に定める用途（以下「指定用途」という。）に従って使用することを目的として、次のとおり売買契約を締結する。

（信義誠実の義務）

第 1 条 売主買主双方は、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 売主は、末尾記載の物件（以下、「売却物件」という。）を現状有姿のまま買主に売り渡し、買主はこれを買受ける。

（売買代金）

第 3 条 売買代金は、売却物件総価格 金 《契約金額》 円とする。

土地価格 金 円

建物価格 金 円（消費税及び地方消費税含む）

（契約保証金）

第 4 条 この売却物件の売買に関する契約保証金の額は、売却物件の売買代金の 100 分の 10 以上の額（その額に 1,000 円未満の端数が生じたときは、その端数を切り上げた額）とする。

（契約保証金の納入）

第 5 条 買主は、この契約締結と同時に前条に定める契約保証金を売主に納入しなければならない。

2 前項の契約保証金は、第 28 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。

3 第 1 項の契約保証金には、利息を付さないものとする。

（売買代金の納入）

第 6 条 買主は、第 3 条に定める売買代金と前条第 1 項の規定により納入された契約保証金との差額を、売主が指定する方法により、売買契約締結後に、市が発行する納入通知書の発行日の翌日から起算して 60 日以内までに一括して納入するものとする。

（契約保証金の充当）

第 7 条 売主は、買主が前条に定めるところにより売買代金を完納したときは、契約保証金を売主において売買代金に充当するものとする。

（遅延利息）

第 8 条 買主は、第 6 条の代金を同条の納入期日までに納入できないときは、あらかじめ売主に担保物件を示した上で届け出をし、その承認を得るものとする。

2 買主は、第 6 条の代金を同条の納入期日までに納入できないときは前項に規定する承認を受け、当該納入期日の翌日から納入の日までの日数に応じ、7.25%の利率で計算した遅延利息を、売主の発行する納入通知書により、売主の指定する金融機関に納入しなければならない。

（所有権の移転）

第 9 条 売却物件の所有権は、買主が第 6 条の代金及び前条第 2 項の遅延利息を完納し

たときに売主から買主に移転するものとする。

(売却物件の引渡し)

第 10 条 売主は、前条の規定による所有権移転後に、売却物件を引渡時の現状で遅滞なく買主に引渡すものとする。

2 買主は、売却物件が現状で引き渡されることを了知のうえ、建物等を使用する場合において必要となる修繕や整備、安全性の確保については、自らの負担と責任において行うものとする。

3 買主は、売却物件の引渡しを受けたときは、直ちに売主の定める受領書を売主に提出するものとする。

(所有権移転登記の嘱託及びその費用)

第 11 条 買主は、第 9 条の規定による所有権が移転した後、速やかに売主に対し、所有権の移転登記を請求するものとし、売主は、買主の請求により、遅滞なく所有権の移転登記を所轄法務局に嘱託するものとする。ただし、売主は新たに建物の保存登記及び所有権移転登記は行わない。

2 前項の所有権移転登記等に要する費用は、買主の負担とする。

(指定期日)

第 12 条 買主は、令和〇年〇月〇日まで(契約締結から 3 年以内)に、必要な工事を完了し、売却物件を指定用途に供さなければならない。ただし、事前に売主へ書面により協議し、承認を得た場合は、この限りではない。

(公租公課等の負担)

第 13 条 売却物件に賦課される公租公課等の費用は、引渡し前日までは売主、引渡し当日より買主が負担し、引渡し期日において清算する。

(用途の制限)

第 14 条 買主は、売却物件を、指定用途に従って使用しなければならない。ただし、本計画に定める用途に加えて新たな事業を実施する場合は、関連する法令等を遵守のうえ、事前に売主へ書面により協議し、承認を得た場合は、この限りではない。

2 買主は、売却物件を次の各号の用途に使用してはならない。

(1) 丹波市暴力団排除条例(平成 23 年丹波市条例第 53 号)第 2 条第 1 項第 1 号に規定する暴力団、第 2 号に規定する暴力団員又は兵庫県暴力団排除条例施行規則(平成 23 年公安委員会規則第 2 号)第 2 条各号に規定する暴力団及び暴力団員と密接な関係を有する者がその活動のために利用する等公序良俗に反する用途。

(2) 破壊活動防止法(昭和 27 年法律第 240 号)に基づく破壊的団体等がその活動のために利用する等公序良俗に反する用途。

(3) 無差別大量殺人行為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 4 条第 2 項に規定する団体、その団体の役職員又は構成員が当該団体の活動として無差別大量殺人行為等の活動のために利用する等公序良俗に反する用途。

(4) 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、及び第 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用途。

(指定用途に供すべき期間)

第 15 条 買主は、売却物件を第 10 条の引渡しがあった後 10 年間指定用途に供するものとする。

(譲渡等及び権利の設定の禁止)

第 16 条 買主は、本売買契約締結の日から起算して 10 年以内に売却物件を所有権移転

や抵当権、その他使用収益を目的とした権利を設定してはならない。

(買戻特約及び特約登記)

第 17 条 売主は、買主が第 14 条、第 15 条又は第 16 条の定めに違反した場合には、売却物件の買戻しをすることができるものとする。

2 前項に定める買戻しの期間は、この契約締結の日から 10 年間とする。

3 前 2 項の規定に基づく買戻しの特約登記については、第 11 条に定める所有権移転登記手続きと同時にその手続きを行わなければならない。この場合において、売主が請求したときは、買主は特約登記に必要な書類を売主に提出しなければならない。

(買戻権の行使)

第 18 条 売主は、前条に定める買戻権を行使するときは、次の各号によるものとする。

(1) この売却物件の売買に伴い買主が支払った売買代金及び契約費用は、買主が第 26 条に定める義務を履行した後、利息を付さないで返還するものとする。

(2) 買主が負担したこの土地に支出した必要費、有益費その他一切の費用並びに買主が支払った第 8 条第 2 項の規定による遅延利息及び第 27 条第 1 項の規定による違約金は、償還又は返還しないものとする。

2 買主は、前項第 1 号の返還を受けたときに、売却物件の所有権移転登記手続きをするものとする。

(届出義務等)

第 19 条 買主は、この契約締結の日から 10 年間、次の各号のいずれかに該当するときは、売主に対し、あらかじめその旨を書面にて届け出るものとする。

(1) 代表者、屋号、商号を変更するとき

(2) 定款を変更するとき

(3) 資本構成に重大な変更を生ずるとき

(4) 本店の所在地又は住所を変更するとき

(5) その他本契約に定める届出事項が生じたとき

(実地調査等)

第 20 条 売主は、第 14 条、第 15 条又は第 16 条に定める義務の履行状況を確認するため、必要があると認めるときは、売却物件を実地に調査し、又は買主から所要の報告を求めることができる。

2 買主は、売主から要求があるときは、売却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却物件の利用状況等を売主に報告しなければならない。

3 買主は、正当な理由なく前 2 項に定める実地調査等を拒み、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。

(用途制限の承継義務等)

第 21 条 買主は、第三者に対して売却物件の売買、贈与、交換、出資等による所有権の移転をするときは、第 14 条第 2 項に定める用途に供することを禁止すること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、第 14 条第 2 項の定めに反する使用をさせてはならない。

2 買主は、前項の第三者が売却物件又は本契約締結後に売却物件に設置した建物等の物件を他の第三者に所有権移転する場合にも同様に、前項の内容を承継することを書面で義務づけなければならない。

3 買主は、売却物件又は本契約締結後に売却物件に設置した建物等の物件に地上権、質権、使用賃借による権利又は貸借権その他の使用及び収益を目的とする権利等を設

定するときも、当該第三者に対して、第 14 条第 2 項の定め反する使用をさせてはならない。

4 買主は、前項の第三者が売却物件又は本契約締結後に売却物件に設置した建物等の物件を他の第三者に貸付等により使用させる場合にも同様に、第 14 条第 2 項及び前項の内容を遵守させなければならない。

5 売主は、第 14 条第 2 項及び本条第 1 項から第 4 項に規定する事項について必要があると認めるときは、売却物件等について実地を調査し又は所要の報告を求めることができる。

6 本条第 1 項から第 4 項における当該第三者が第 14 条第 2 項に規定する用途の制限に違反した場合の責務は、買主が負わなければならない。

(非帰属物件)

第 22 条 売却物件に存する電柱、消火栓等売主に帰属しない物件（以下「非帰属物件」という。）は、売渡し後も買主に帰属しないものとする。

2 買主は、第 10 条に定める売却物件の引渡しを受けたときに、売主と非帰属物件の管理者との間で交わされた非帰属物件の取扱に関する内容を引継ぐものとする。

(危険負担)

第 23 条 この契約締結後、売却物件の引渡しまでにおいて、売却物件が売主の責めに帰することのできない事由により滅失し又は毀損した場合の損失は、買主の負担とする。

(契約不適合責任)

第 24 条 買主は、民法、商法及び本契約の他の条項にかかわらず、引き渡された売却物件が種類、品質又は数量に関して契約の内容に適合しないことを理由として、履行の追完の請求、売買代金減額の請求、損害賠償の請求又は契約の解除をすることができない。

(契約解除)

第 25 条 売主は、買主が本契約に定める義務を履行しないときは、相当の期間を定めて催告し、その期間内に履行がない場合は、本契約を解除することができるものとする。

2 売主は、買主が丹波市暴力団排除条例（平成 23 年丹波市条例第 53 号）第 2 条第 1 項第 1 号に規定する暴力団、第 2 号に規定する暴力団員又は兵庫県暴力団排除条例施行規則（平成 23 年公安委員会規則第 2 号）第 2 条各号に規定する暴力団及び暴力団員と密接な関係を有する者と判明した場合は、特段の事情がある場合を除き契約を解除するものとする。

(買主の原状回復義務等)

第 26 条 買主は、前条の規定により契約が解除されたとき及び第 18 条による買戻権を行使したときは、売主の指定する日までに売却物件を原状に回復して売主に返還しなければならない。

ただし、売主が該当売却物件を原状に回復させることが適当でないとき、現状のまま返還することができる。

2 買主は、前項のただし書きの場合において、売却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主に支払わなければならない。

また、買主の責に帰すべき事由により売主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主に支払わなければならない。

3 買主は、第 1 項に定めるところにより売却物件を売主に返還するときは、売主の指定する日までに当該売却物件の所有権移転登記手続きをするものとする。

(違約金)

第 27 条 売主が、第 25 条の規定により契約を解除したときは、買主は売却物件の売買代金の 100 分の 10 に相当する額を違約金として売主に支払わなければならない。

2 売主は、前項の場合において、契約保証金を違約金に充当することができるものとする。

3 第 1 項の違約金は、第 28 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。

(賠償責任)

第 28 条 売主は、買主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、前条に定める違約金に加えて、その損害の賠償を買主に請求することができる。

(有益費等の請求権の放棄)

第 29 条 買主は、第 25 条の規定によりこの契約を解除された場合において、売却物件に投じた有益費やその他の費用等があってもこれを売主に請求することができない。

(返還金)

第 30 条 売主は、本契約を解除したときは、納入された第 3 条に定める売買代金と第 27 条第 1 項の規定により支払うべき違約金との差額を、買主に返還するものとする。

2 売主は、前項の規定により売買代金を返還する場合において、買主が第 26 条第 2 項、第 27 条第 1 項及び第 28 条の規定により売主に支払うべき金額があるときは、これらの全部又は一部を返還金と相殺するものとする。

(契約の費用)

第 31 条 本契約の締結及び履行等に関して必要な一切の費用は、すべて買主の負担とする。

(疑義等の決定)

第 32 条 この契約に定めのない事項及びこの契約に関し疑義が生じたときは、双方協議して定めるものとする。

(裁判管轄)

第 33 条 本契約に関する一切の法律関係に基づく訴え等については、神戸地方裁判所を第一審の専属的合意管轄裁判所とする。

この契約を証するため本書 2 通を作成し、双方記名押印の上、それぞれ 1 通を保有するものとする。

令和 年 月 日

(売主) 兵庫県丹波市氷上町成松字甲賀 1 番地  
兵庫県丹波市

丹波市長 林 時彦

(買主)

売却物件の表示

土地

所 在	地 目	地 積	備 考
丹波市柏原町鴨野西方寺 481 番地 1	宅地	2,057.15 m <sup>2</sup>	

定着物等

名 称	面積	備 考
旧新井幼稚園木造園舎	72.00 m <sup>2</sup>	
付属倉庫	10.00 m <sup>2</sup>	(倉庫の中の物品は引き渡します)
付属物置	6.00 m <sup>2</sup>	