

市有財産売買契約書（案）

行田市（以下「甲」という。）と （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 甲および乙は、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 甲は、その所有する末尾表示の土地及び建物（以下「売買物件」という。）を乙に売り渡し、乙はこれを買受けるものとする。

2 甲および乙は、売買物件の面積が後日実測によって得られた面積と相違しても互いに異議を申し出ず、また、売買代金の増減を請求しないものとする。

（売買代金）

第3条 売買代金は、次の土地及び建物の代金の合計とする。

土地金	円、		
建物金	円（うち取引に係る消費税及び地方消費税の額	金	円）、
合計金	円（うち取引に係る消費税及び地方消費税の額	金	円）

（契約保証金）

第4条 乙は、契約保証金として金 円を、甲の発行する納入通知書により、契約締結と同時に納入するものとする。

2 前項に規定する契約保証金には、利息は付さないものとする。

3 甲は、乙が次条に規定する義務を履行したときは、第1項に規定する契約保証金を売買代金に充当するものとする。

4 乙が次条に規定する義務を履行しないときは、第1項に規定する契約保証金は、甲に帰属するものとする。乙の責に帰すべき事由により契約が無効又は履行不能となった場合においても、また同様とする。

（売買代金の納付）

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金 円を甲の発行する納入通知書により、この契約の締結日から30日以内に納付しなければならない。

（所有権移転およびその時期）

第6条 売買物件の所有権は、乙が売買代金を完納したときに、甲から乙に移転するものとする。

2 売買物件は、前項の規定によりその所有権が移転したときに、乙に対し現状有姿のまま引渡しがあったものとする。

（土地所有権の移転登記）

第7条 土地所有権の移転登記は、前条第1項の規定により売買物件の所有権が移転した後に、乙の請求により甲が囑託するものとし、乙は、これに必要な書類等を甲に提出するものとする。

2 前項の登記に要する費用は、乙の負担とする。

3 乙は、土地所有権の移転登記を請求すると同時に当該登記に要する費用を、甲に支払わなければならない。

4 甲は、乙からの当該登記に要する費用の納付を確認した後に、遅滞なく土地所有権の移転登記を囑託するものとする。

(登記完了証書の交付)

第8条 甲は、前条に規定する登記手続が完了した後に、土地の登記完了証書を乙に交付するものとする。

(危険負担)

第9条 この契約の締結の日から売買物件の引渡しの日までの間において、甲の責めに帰することのできない理由により、売買物件の滅失、き損等の損害を生じたときは、その損害は、乙が負担するものとする。

(契約不適合責任)

第10条 乙は、この契約締結後、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ものとする。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項に規定する消費者であるときは、引渡しのあった日から2年間は、この限りでない。

(境界の疑義)

第11条 乙は、売買物件の土地の境界について疑義が生じた場合は、自己においてその措置を講ずるものとする。

(容認事項)

第12条 乙は、次の事項を確認し、承諾のうえ売買物件を購入するものとする。

2 売買物件の周辺環境、近隣関係及び本物件に係る法令に基づく制限は引渡し後に変化する可能性があること。

3 売買物件の建物は、建築から相当の年数が経過しており、躯体・基本的構造部分や附帯設備等は相応の自然損耗や経年変化が認められること。引渡し後に自然損耗や経年変化等を原因として不具合や故障等が判明した場合、その補修等の費用は乙が負担するものであること。

4 売買物件の土地は、土壤汚染の状況についての調査を行っておらず、土壤汚染の有無については不明であること。万一、引渡し後に土壤汚染が判明した場合、その除去等の対策費用は乙が負担するものであること。

5 売買物件の建物に万一アスベストが含まれていた場合、廃棄物処理法、建築リサイクル

法等により、所有者である乙にアスベストに対する一定の措置が求められ、解体・改修等の工事を発注する場合に同法による義務が課されること。また、アスベストを含む建物解体費用は通常よりも高くなる場合があること。

- 6 売買物件の土地は、地下埋設物の状況についての調査を行っておらず、地下埋設物の有無については不明であること。万一、引渡し後に地下埋設物の存在が判明した場合、その除去等の対策費用は乙が負担するものであること。

(用途等の制限)

第 13 条 乙は、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 項に定める風俗営業、同条第 5 項に規定する性風俗特殊営業又は同条第 11 項に規定する特定遊興飲食店営業その他これらに類する営業の用に供してはならない。

- 2 乙は、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その他これらに類する用途に供してはならない。

- 3 乙は、売買物件を墓地、墓苑及びこれに類する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途に使用してはならない。

(所有権移転等の制限)

第 14 条 乙は、売買物件又は本契約締結後に売買物件に設置した建物等の物件を、第三者へ譲渡し、又は貸し付ける場合には、前条の用途等の制限を承継させなければならない。

(実地調査等)

第 15 条 甲は、この契約に規定する乙の義務の履行状況について必要があると認めるときは、随時実地に調査し、又は所要の報告若しくは資料の提出を求めることができる。この場合において、乙は、甲の調査を拒み、妨げ、若しくは忌避し、又は報告若しくは提出を正当な理由なくして怠ってはならない。

(違約金)

第 16 条 乙は、第 13 条および第 14 条に定める義務に違反したときは、第 3 条の売買代金の 100 分の 30 に相当する金額を違約金として甲に支払わなければならない。

- 2 乙は、正当な理由なく前条に定める義務に違反したときは、第 3 条の売買代金の 100 分の 10 に相当する金額を違約金として甲に支払わなければならない。

- 3 前 2 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。

(契約の解除)

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催告をしないで、この契約を解除することができる。

(返還金)

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。

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、乙が支払った違約金及び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返還しない。

(原状回復)

第 19 条 甲が第 17 条の規定によりこの契約を解除したときは、乙は、自己の費用と責任において、売買物件を原状に回復し、甲の指定する期日までに返還しなければならない。

ただし、甲が原状に回復することを必要としないと認めるときは、この限りではない。

(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に損害をうけたときは、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、乙が第 16 条第 1 項若しくは第 2 項に定める違約金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 この契約の締結に要する費用は、乙の負担とする。

(疑義の決定等)

第 23 条 この契約に定めのない事項又はこの契約に関し疑義を生じた事項については、甲乙協議の上、これを決定するものとする。

(管轄裁判所)

第 24 条 この契約から生じる一切の法律関係に基づく訴えについては、甲の所在地を管轄する地方裁判所を管轄裁判所とする。

甲と乙とは、本書 2 通を作成し、それぞれ記名押印のうえ、それぞれ 1 通を保有する。

令和 年 月 日

甲 埼玉県行田市本丸 2 番 5 号
行田市
行田市長 行田 邦子 (印)

乙 住所 (所在地)
氏名 (印)

(土地の表示)

所 在 地	地 目	地 積 (㎡)

(建物の表示)

所 在 地	名 称	構 造	延床面積 (㎡)	建築年月