

市有財産売買契約書（案）

深川市（以下「売主」という。）と（以下「買主」という。）とは、物件の売買について次のとおり契約する。

（目的）

第1条 売主は、その所有する次の土地（以下「売買物件」という。）を買主に売り渡し、買主は、これを買受ける。

（売買物件）

第2条 売買物件は次のとおりとする。

（1）所在及び地番 深川市納内町字納内3924番11

（2）地目 雑種地

（3）地積 5750.00 m²

（売買代金等）

第3条 売買代金は、金 円とする。

2 買主は、前項の売買代金を売主の発行する納入通知書により、その指定する期日までに支払わなければならない。

（契約保証金）

第4条 買主は、本契約締結と同時に契約保証金として、金 円（売買価格の10%）を売主に支払わなければならない。

2 売主は、買主が前条第2項に定める義務を履行したときは、請求のあった日から30日以内に第1項に定める契約保証金を買主に返還する。ただし、当該返還金には利息は付さないものとする。

3 第5条の定めにより、契約保証金を売買代金に充当するときは、この限りではない。

4 買主が第3条第2項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は、売主に帰属する。

5 売主と買主は契約保証金が解約手付の趣旨ではないことを確認する。

6 第1項に定める契約保証金は、損害賠償額の予定としない。

（契約保証金の売買代金への充当）

第5条 買主は、売主に対し、第4条第1項の契約保証金を売買代金に充当することについて、あらかじめ書面により申し出ることができる。

2 前項の申し出があった場合において、売主は、第3条第2項の規定にかかわらず、売買代金から契約保証金を控除した金額（以下「売買代金の一部」という。）に係る納入通知書を買主に発行するものとし、買主は、当該納入通知書により、その指定する期日までに売買代金の一部を支払わなければならない。

3 売主は、前項の規定により売買代金の一部が納入されたときは、契約保証金を売買代金に充当し、買主に対し、その領収書を送付する。

(売買対象面積)

第6条 売買対象面積は、登記上の面積とし、実測面積と差異が生じても、売主及び買主は異義を申し立てないものとする。

(境界の確定)

第7条 売買物件の境界確定について、買主は売主が行う確定測量及び境界標埋設に従うものとする。

- 2 前項の用地確定測量に要する経費は、売主の負担とする。
- 3 買主は、用地確定測量の実施について、協力する義務を負うものとする。

(所有権の移転時期)

第8条 売買物件の所有権は、平成31年4月以降売主の請求により、買主が売買代金を完納したときに、売主から買主に移転するものとし、その引渡しも同時に行われたものとする。

- 2 売主は、買主に対し売買物件を現状有姿のまま引渡すものとする。

(登記の嘱託)

第9条 売主は、第8条の規定により売買物件の所有権が移転したときは、買主の請求により遅滞なく所有権移転登記を嘱託するものとする。

- 2 前項の登記嘱託に要する経費は、買主の負担とする。

(公租公課)

第10条 この契約に起因して賦課される公租公課で、買主を義務者として課されるものについては、全て買主の負担とする。

(危険負担)

第11条 売買物件の引渡し前に、天災地変、その他売主・買主いずれの責にも帰すことのできない事由により、売買物件が滅失または破損して、本契約の履行が不可能になったとき、または契約の目的を達することができないときは、売主及び買主は契約を解除することができる。

- 2 第1項により契約が解除されたときには、売主は受領した売買代金を買主に返還し、買主は売買物件を売主に返還する。
- 3 第1項により契約が解除されたときには、売主は受領した契約保証金を買主に返還する。
- 4 第2項及び第3項の返還は、契約解除日から30日以内に行うものとする。

(かし担保責任)

第12条 買主は、第8条に規定する引渡しの日から2年間を経過した後、売買物件に隠れたかしのあつてを発見しても、売主に対して損害賠償の請求または契約の解除をすることができないものとする。

(反社会的勢力の排除)

第13条 売主及び買主は、それぞれ相手方に対し、次の各号の事項を確約する。

- (1) 自らが暴力団、暴力団関係企業、総会屋若しくはこれらに準ずる者またはその構成（以下総称して「反社会的勢力」という。）ではないこと。
- (2) 自らの役員（業務を執行する社員、取締役、執行役またはこれらに準ずる者をいう。）が反社会的勢力ではないこと。
- (3) 反社会的勢力に自己の名義を利用させ、この契約を締結するものでないこと。

(4) 売買物件の引渡し及び売買代金の全額の支払いのいずれもが終了するまでの間に、自らまたは第三者を利用して、この契約に関して次の行為をしないこと。

ア 相手方に対する脅迫的な言動または暴力を用いる行為

イ 偽計または威力を用いて相手方の業務を妨害し、または信用を毀損する行為

2 売主または買主の一方について、次のいずれかに該当した場合には、その相手方は、何らの催告を要せずして、この契約を解除することができる。

(1) 第1項(1)または(2)の確約に反する申告をしたことが判明した場合

(2) 第1項(3)の確約に反し契約をしたことが判明した場合

(3) 第1項(4)の確約に反した行為をした場合

3 買主は売主に対し、自らまたは第三者をして売買物件を反社会的勢力の事務所その他の活動の拠点に供しないことを確約する。

4 売主は、買主が前項に反した行為をした場合には、何らの催告を要せずして、この契約を解除することができる。

5 第2項または第4項の規定によりこの契約が解除された場合には、解除された者はその相手方に対し、違約金として金 円 (売買代金の10%相当額) を支払うものとする。

6 第2項または第4項の規定によりこの契約が解除された場合には、解除された者は、解除により生じる損害について、その相手方に対し一切の請求を行わない。

7 買主が第3項の規定に違反し、売買物件を反社会的勢力の事務所その他の活動の拠点に供したと認められる場合において、売主が第4項の規定によりこの契約を解除するときは、買主は売主に対し、第5項の違約金に加え、金 円 (売買代金の90%相当額) の違約罰を制裁金として支払うものとする。

8 第5項の違約金及び第7項の制裁金については、いずれも損害賠償の予定としない。

(実地調査等)

第14条 売主は、第13条に定める確約事項を確認するため、必要があると認めるときは、買主に対し随時に売買物件について質問し、実地調査を行い、帳簿、書類その他の物件を調査し、または参考となるべき報告若しくは資料の提出を求めることができる。

2 買主は、この契約締結後、売主が必要と認めるときは、随時に売買物件について、利用状況の事実を証する登記簿抄本、その他の資料を添えて、そ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、正当な理由なく第1項及び第2項に定める調査を拒み、妨げ、若しくは忌避し、または報告若しくは資料の提出を怠ってはならない。

(契約の解除)

第15条 売主または買主は、相手方がこの契約に基づく義務を履行せず、期限を定めた催告に応じない場合は契約を解除することができる。

(違約金)

第16条 第15条の場合において、債務不履行があった売主または買主は、相手方に対し違約金として 円 (売買代金の10%相当額) を支払う。売主の債務不履行によるときで第4条の契約保証金が未返還の場合、売主は買主に対し同契約保証金を別途返還し、これに利息は付さない。買主

の債務不履行によるときは、売主は未返還の契約保証金を違約金に充当する。

2 本違約金は損害賠償の予定としない。

(原状回復及び返還)

第 17 条 買主は、第 15 条の規定により、この契約が解除されたときは、売主の指示するところにより、売買物件をこの契約締結時の状態に復した上で、売主に返還しなければならない。

2 第 1 項の場合において、買主は、滅失その他の事由により売買物件の全部または一部を返還することができないときは、その損害賠償として売主が定める金額の支払いをもって返還に代えることができる。

3 買主は、第 1 項に定めるところにより売買物件を売主に返還するときは、売主の指定する期日までに、当該土地の所有権移転登記の承諾書を売主に提出しなければならない。

4 返還にかかる所有権移転の登記嘱託に要する経費は、買主の負担とする。

(損害賠償)

第 18 条 売主または買主は、相手方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、その損害の賠償を相手方に請求することができる。

(契約締結の費用)

第 19 条 この契約の締結に要する経費は、買主の負担とする。

(管轄裁判所)

第 20 条 この契約に関する訴えの所轄は、深川市役所所在地を管轄区域とする旭川地方裁判所とする。

(契約に定めのない事項)

第 21 条 この契約に定めのない事項、またはこの契約につき解釈上の疑義が生じたときは、売主、買主は協議を行い解決するものとする。

(信義誠実の原則の遵守)

第 22 条 売主及び買主は、信義に従い誠実にこの契約を履行しなければならない。

この契約を証するため、本書 2 通を作成し、売主、買主両者押印の上、各自その 1 通を保有するものとする。

平成 3 1 年 月 日

売 主 深川市
深川市長 山 下 貴 史

買 主