

案

市有財産売買契約書

売渡人（甲）

買受人（乙）

上記当事者間において、土地及び建物（以下「本件不動産」という。）の売買について、次の条項により契約を締結する。

（総則）

第1条 甲は、その所有する末尾表示の本件不動産を、現状有姿のまま乙に売り渡し、乙は、これを買
い受けるものとする。

（売買代金）

第2条 本件不動産の売買代金は、次のとおりとする。

| | | | | | | | | | | |
|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|---|
| | | | | | | | | | | 円 |
|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|---|

（売買代金の納入）

第3条 乙は、第2条に定める売買代金を一括して甲の発行する納入通知書により、甲の指定する納入
期限までに甲に納入しなければならない。

2 乙は、前項に規定する納入期限までに売買代金を納入しないときは、その納入期限の翌日から納入
の日までの日数に応じ、民法（明治29年法律第89号）第404条の規定により決定する率を乗じて計算し
た金額（100円未満の端数があるときは、これを切り捨てる。）を遅延損害金として甲に支払わなけれ
ばならない。

（買戻特約登記承諾書）

第4条 乙は、第13条第1項に定める買戻特約の登記に必要な承諾書を、契約締結と同時に甲に提出し
なければならない。

（所有権の移転時期）

第5条 本件不動産の所有権は、第2条に定める売買代金（第3条第2項に定める遅延損害金がある場
合は、当該損害金を含む。次条において同じ。）の納入を完了した時に、甲から乙に移転するもの
とする。

2 乙が第3条第1項に定めるところにより売買代金の納入を完了しなかった場合における所有権の移
転時期については、別に定める。

（所有権移転登記）

第6条 本件不動産の所有権移転登記手続は、前条第1項に定める売買代金の納入完了後速やかに甲に
おいて行い、これに要する登録免許税その他の経費は、乙の負担とする。

(売買物件等の引渡し)

第7条 本件不動産の引渡しは、第5条に定める所有権移転後速やかに、現地において甲乙両者立会のうえ行うものとする。

2 乙は、引き渡された本件不動産を占有し、乙の費用において適正に管理しなければならない。

(危険負担)

第8条 この契約締結後、本件不動産が甲の責めに帰することができない理由により滅失し、又はき損した場合は、その損失は乙の負担とする。

(契約不適合責任)

第9条 乙は、この契約締結後、民法、商法及び本契約のその他の条項にかかわらず、本件不動産が種類、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、売買代金の減額請求、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。

(事業計画等の変更)

第10条 乙は、第5条に定める所有権が移転した日から起算して5年の間に、やむを得ない事由により市有財産買受申込書に添付した土地利用計画書の内容を変更しようとするときは、あらかじめ変更を必要とする事由及び変更後の計画を記載した書面をもって甲に申請し、その承認を受けなければならない。

(土地利用の制限)

第11条 乙は、本件不動産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の事務所の用に供することができない。

2 乙は、土地を市有財産買受申込書に添付した土地利用計画書（甲が前条の規定によりその変更を承認しているときは、変更後の利用計画をいう。）に定めるとおりの土地利用に供さなければならない。

3 乙は、土地を第5条に定めるところにより所有権が移転した日（以下「所有権移転日」という。）から起算して5年を経過する日までは（以下「指定期間」という。）前項に定めるとおりの土地利用に供さなければならない。

4 乙は、第三者に対して、本件不動産の売買、贈与、交換、出資等による所有権の移転をするときは、前項の土地利用に係る義務を書面により継承し、当該第三者に対して当該義務に違反する使用をさせてはならない。地上権、質権、使用貸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を設定するときも、同様とする。

(買戻しの特約)

第12条 甲は、乙が所有権移転日から指定期間満了の日までの間に、甲の承認を得ないで次の各号のいずれかに該当する行為をした場合には、本件不動産の買戻しをすることができる。

(1) 第11条に定める義務に違反したとき。

(2) 第18条に規定する解除権を行使したとき。

2 前項に定める買戻しをすることができる期間は、所有権移転日から起算して5年間（以下「買戻期

間]という。)とする。

- 3 甲は、前項に定める買戻期間が満了した場合において、第1項各号のいずれかに該当する事実がないと認めるときは、買戻しの特約を解除する。
- 4 前3項の規定に係わらず、甲は、乙が土地利用計画書の定めに従い、本件建物を取り壊したときは、本件建物の買戻権を放棄する。
- 5 乙は、土地利用計画書の定めに従い、本件土地に建築する分譲マンション等の竣工後、建築基準法の規定による検査済証が交付された場合には、甲は、買戻期間の満了前であっても、当該検査済証の交付日以降は、本件不動産の買戻し権を放棄して、第13条に基づき実施した買戻権の登記を速やかに抹消する。なお、当該抹消登記に要する費用は乙が負担する。
- 6 乙は、土地利用計画書に従い建築した建物を売買、贈与、交換、出資等による所有権の移転をするときは、土地利用に係る義務を書面により継承し、当該第三者に対して当該義務に違反する使用をさせてはならない。地上権、質権、使用貸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を設定するときも、同様とする。

(買戻しの登記及びその抹消)

- 第13条 乙は、甲が前条第1項及び第2項の規定に基づき期間5年とする買戻権を登記することに同意し、その権利の設定登記は甲において行い、その費用は乙の負担とする。
- 2 前条第3項に定めるところにより買戻しの特約を解除するとき、その解除登記手続きは、乙において行い、その費用は、乙の負担とする。

(実地調査等)

- 第14条 甲は、第11条に定める義務の履行状況を確認するため、随時に実地調査をし、乙に対し必要な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、乙は調査を拒み、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。

(違約金)

- 第15条 乙は、第11条に定める義務に違反したときは、契約金額の20%にあたる違約金を甲に対し、支払わなければならない。ただし、乙の責めに帰することができないと甲が認めるときは、この限りではない。
- 2 前項に定める違約金は、第21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。

(工作物等の処理)

- 第16条 本件不動産に設置されている現地の工作物（敷地内のコンクリート塀、ブロック塀、土間コンクリート、ポール、フェンス、擁壁、木杭、基礎杭、木柵、ケーブル、地下埋設物等をいう。以下同じ。）や樹木等は、現状有姿のまま引渡しを行うものとする。
- 2 現地の工作物や樹木等に関し、隣接土地所有者、地域住民等との調整等が生じた場合は、すべて乙において行うものとする。

(買戻権の行使)

- 第17条 甲は、第12条第1項に定める買戻権を行使するときは、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ものとする。

- 2 甲は、買戻権を行使するときは、乙の負担した経費の費用は返還しない。
- 3 甲は、買戻権を行使するときは、乙が支払った違約金及び乙が本件不動産に支出した必要経費、有益費その他一切の費用を償還しない。

(契約の解除)

第18条 甲は、乙がこの契約に定める義務を履行しないとき、又はこの契約及び市有財産売却要項に違反したときは、催告の手續を要しないでこの契約を解除することができる。

- 2 甲は、前項の規定により契約を解除した場合に損害を受けたときは、その賠償を乙に請求することができる。
- 3 乙は、第1項の規定による契約の解除により損害を受けた場合においても、甲に対してその賠償を請求することができないものとする。

(返還金等)

第19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は付さないものとする。

- 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本件不動産に支出した必要費、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20条 乙は、甲が第12条第1項の規定により買戻権を行使したとき、又は第18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本件不動産を原状に回復して（契約締結後に乙が建築した建物、構築物があるときは全て除去して）返還しなければならない。ただし、甲が本件不動産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、前項ただし書きの場合において、本件不動産が滅失又はき損しているときは、その損害賠償として、買戻権を行使したときにあつては買戻権行使時の時価により、解除権を行使したときにあつては契約解除時の時価により、当該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、乙の責め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本件不動産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21条 甲は、乙がこの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22条 甲は、第19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15条第1項に規定する違約金又は第21条に規定する損害賠償として甲に支払うべき金額があるときは、それらの全部又は一部と第19条第1項に規定する返還金と相殺するものとする。

(費用の負担)

第23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24条 この契約について疑義を生じたとき、又はこの契約に定めのない事項については、甲乙協議のうえ定めるものとする。

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1通を保有するものとする。

令和 年 月 日

甲 長岡市

乙

売買物件である土地及び建物（本件不動産）

土地

長岡市

| 所 在 | 地 番 | 地 目 | 地 積 (㎡) | 備 考 |
|-------|-----|-----|---------|-----|
| 旭町2丁目 | 2 7 | 宅地 | 654 69 | |

建物

長岡市

| 所 在 | 構造 | 延面積 (㎡) | 家屋番号 |
|-----------|---------------------|---------|------|
| 旭町2丁目2番地7 | 鉄筋コンクリート造 陸屋根2階建 | 232 79 | 2番7 |

