

様式

市有財産売買契約書(案)

京都市(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 甲及び乙は、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 甲は、次に掲げる市有財産(以下「売買物件」という。)を現状有姿のまま乙に売り渡し、乙は、これを買受けるものとする。

| 所在地 | 区分 | 数量(m ²) | 摘要 |
|----------------|----|---------------------|-----|
| 京都市北区鷹峯木ノ畑町68番 | 宅地 | 6,296.85 | 建物付 |

(売買代金)

第3条 売買代金は、金【落札金額】円とする。

(契約保証金)

第4条 契約保証金は、免除とする。

(売買代金の支払)

第5条 乙は、この契約の締結日と同日に、第3条の売買代金から入札保証金を差し引いた金額を、甲が発行する納入通知書により、一括して甲に支払わなければならない。

2 甲は、乙が前項の規定による支払を完了したときは、入札保証金を第3条の売買代金に充当するものとする。

(延滞料)

第6条 乙は、売買代金の支払を遅延したときは、支払期限の翌日から支払った日までの期間の日数に応じ、売買代金の額(1,000円未満の端数があるとき、又はその売買代金の全額が2,000円未満であるときは、その端数金額又はその全額を切り捨てる。)に年14.6パーセント(納期限の翌日から1月を経過する日までの期間については、年7.3パーセント)の割合を乗じて計算した金額に相当する延滞料(計算した延滞料の額に100円未満の端数があるとき、又はその全額が1,000円未満であるときは、その端数金額又はその全額を切り捨てる。)を支払わなければならない。

2 前項の規定にかかわらず、当分の間、延滞料の年14.6パーセントの割合及び年7.3パーセントの割合は、各年の特例基準割合(当該年の前年に租税特別措置法第93条第2項の規定により告示された割合に年1パーセントの割合を加算した割合)が年7.3パーセントの割合に満たない場合には、その年中においては、年14.6パーセントの割合にあっては特例基準割合に年7.3パーセントの割合を加算した割合、年7.3パーセントの割合にあっては当該特例基準割合に年1パーセントの割合を加算した割合(当該加算した割合が年7.3パーセントの割合を超える場合には、年7.3パーセントの割合)とする。

3 前2項における年当たりの割合は、閏年の日を含む期間についても、365日当たりの割合とする。

(所有権の移転及び売買物件の引渡し)

第7条 売買物件の所有権は、乙が売買代金の支払を完了したときに乙に移転するものとする。

2 売買物件は、前項の規定により所有権が移転したときに、甲から乙に引渡しがあったものとする。

(所有権移転の登記)

第8条 乙は、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、速やかに登記嘱託請求書及び登録免許税相当額の現金領収証書を甲に提出し、所有権移転の登記を甲に請求するものとする。

2 甲は、乙から前項の登記の請求があった後、速やかに所有権移転の登記を嘱託するものとする。

3 前項の所有権移転の登記に要する費用は、乙の負担とする。

(契約不適合責任についての特約)

第9条 乙は、引き渡された売買物件が種類、品質又は数量に関して契約の内容に適合しないもの(甲が知りながら乙に告げなかった事実によるものを除く。)であるときにおいても、履行の追完の請求、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。

(危険負担)

第10条 この契約締結後、売買物件の引渡しの日までにおいて、甲の責めに帰することのできない事由により、売買物件に滅失、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。

(利用制限等)

第11条 乙は、所有権が移転した日から起算して10年間、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又は法律の規定に基づき公の秩序等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ものの事務所その他これに類するものの用に供し、又はこれらの用に供されることを知りながら、売買物件の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。

(指定用途)

第12条 乙は、売買物件に、共同住宅(ファミリー世帯向けマンション)を建設するものとし、一戸当たりの間取りを2LDK又は3DK以上(不動産公正取引協議会連合会が平成23年11月11日付で定めた「DK・LDKの広さ(畳数)の目安となる指導基準」に従ったものに限る。)としなければならない。

2 乙は、売買物件の契約締結後、3年以内に前項の共同住宅をしゅん工しなければならない。

(防火水槽)

第13条 乙は、売買物件の契約締結後、売買物件に含まれる防火水槽を撤去又は新たに整備する場合は、事前に甲(担当:消防局警防部消防救助課)と協議しなければならない。

(上下水道管)

第14条 売買物件には、配水管及び公共下水道施設(以下、「上下水道管」という。)が存しており、当該箇所を甲(担当:都市計画局住宅室)が無償で京都市上下水道局に貸し付けていることから、乙は、売買物件の契約締結後、当該敷地を引き続き京都市上下水道局に無償で貸し付けるものとし、

その他の取扱いについては、契約締結後、京都市上下水道局と速やかに協議しなければならない。

- 2 売買物件の東北部分の通路に存する上下水道管は、隣地所有者が利用していることから、乙は、その機能が確保されるよう配慮しなければならない。
- 3 売買物件の契約締結後、第1項の協議が調うまでの間、乙は連絡通路を確保するなど、甲が第1項の上下水道管を維持管理しやすいように努めなければならない。

(給水装置の撤去)

第15条 乙は、売買物件に設置されている給水装置であって、当該物件の建物に係る給水装置のうち、第12条の規定により建設する共同住宅及びその他関連する施設で使用しない給水装置がある場合は、当該給水装置を撤去しなければならない。

(電柱)

第16条 売買物件には、電柱が存していることから、乙は、売買物件の契約締結後、関西電力送配電株式会社とその後の取扱いについて速やかに協議しなければならない。

(ガス管)

第17条 売買物件には、ガス管が存していることから、乙は、売買物件の契約締結後、大阪ガス株式会社とその後の取扱いについて速やかに協議しなければならない。

(隣地への引き込み等)

第18条 売買物件の東北部分の通路に存する上下水道管からは給水装置及び取付管等が、電柱からは関西電力株式会社所有の架空線等が、それぞれ北側の隣地に引き込まれており、隣地所有者が利用していることから、乙は、その機能が確保されるよう配慮しなければならない。また、当該通路部分の機能を変更する場合、隣地所有者及び第14条から前条までに定めるインフラ設備の所有者と協議しなければならない。

(権利の移転又は設定の制限)

第19条 乙は、売買物件の所有権が移転した日から起算して2年間、売買物件について次の各号に掲げる行為をしてはならない。ただし、あらかじめ当該行為を必要とする理由を付して書面により甲に申請し、協議のうえ、その承諾を得たときは、この限りでない。

(1) 所有権の移転

(2) 地上権、質権、賃借権その他の使用又は収益を目的とする権利（以下「使用収益権」という。）の設定

2 前項の規定は、次の各号に掲げるところにより所有権が移転し、又は使用収益権が設定される場合には適用しない。

(1) 滞納処分、強制執行又は競売

(2) 土地収用法その他の法律の規定に基づく収用又は使用

(土地転得者への義務の継承)

第20条 乙は、売買物件の所有権を第三者に移転する場合には、第12条から前条までに定める義務を当該第三者（共同住宅を分譲した際の区分所有者を除く。）に履行させなければならない。

(実地調査等)

第21条 甲は、第11条又は第12条に定める乙の義務の履行状況を把握するため、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、正当な理由なく前2項に定める実地調査を拒み、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22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) 前条第2項又は第3項に定める義務に違反したときは、金【売買代金の1割】円

(2) 第11条又は第12条に定める義務に違反したときは、金【売買代金の3割】円

2 前項の違約金は、第26条に定める損害賠償金の予定又はその一部と解釈しない。

3 甲は、第24条の規定によりこの契約が解除されたときは、返還する売買代金を違約金に充当することができる。

(買戻しの特約)

第23条 甲は、乙が第11条又は第12条の規定に違反したときは、売買物件を買い戻すことができる。

2 前項の規定により、買戻しをすることができる期間は、売買物件の所有権が移転した日から起算して3年間とする。

3 甲は、第1項の規定により売買物件を買い戻すときは、売買代金を乙又は転得者に返還し、契約費用は返還しないものとする。この場合において、当該売買代金には、利息を付さないものとする。

4 前条第3項、第25条から第28条までの規定は、第1項の規定により買戻しを行った場合に準用する。

5 第1項の規定による買戻しの特約は、登記により設定するものとする。

(契約の解除)

第24条 甲は、乙がこの契約の条項に違反したときは、この契約を解除することができる。

(原状回復)

第25条 乙は、前条の規定によりこの契約が解除されたときは、甲が指定する期間内に自己の費用で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、甲が原状回復の必要がないと認めるときは、この限りでない。

2 乙は、前項ただし書の場合において、売買物件が滅失し、又はき損しているときは、その損害賠償として契約解除時の時価の減損額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、売買物件の所有権移転登記の承諾書その他当該登記に必要な書類を甲に提出しなければならない。

(損害賠償)

第26条 第24条の規定によりこの契約が解除され、又は乙が前条に定める義務を履行しないため甲に損害が生じたときは、乙は、その損害に相当する金額を損害賠償金として甲に支払わなければならない。

(返還金)

第27条 甲は、この契約を解除したときは、支払済みの売買代金を乙に返還するものとする。ただし、乙が第25条第2項又は前条に規定する損害賠償金を甲に支払うべき義務があるときは、返還する売買代金と対当額で相殺するものとする。

2 前項の返還金には、利子は付さない。

(必要費等の補償)

第28条 乙は、第24条の規定によりこの契約が解除された場合において、売買物件に関し必要費、有益費その他の費用を支出した場合であっても、その補償を甲に請求することができない。

(契約の費用)

第29条 この契約の締結に要する費用は、乙の負担とする。

(法令等の規制の遵守)

第30条 乙は、売買物件に係る法令等の規制を熟知のうえ、この契約を締結したものであることを確認し、売買物件を利用するに当たっては、当該法令等を遵守するものとする。

(管轄裁判所)


第31条 この契約から生じる一切の訴訟については、甲の事務所の所在地を管轄する地方裁判所を管轄裁判所とする。

(疑義等の決定)

第32条 この契約に関し疑義のあるとき、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、本書を2通作成し、甲乙記名押印のうえ、各自その1通を保有する。

令和〇年〇月〇日

甲 京都市中京区寺町通御池上る上本能寺前町488番地
京都市
代表者 京都市長 門川 大作 

乙 住 所 ○○○○
氏 名 ○○○○ 

※ 売買代金の支払方法により、「市有財産売買契約書（案）」の第3条から第5条までを変更して使用します。

一般競争入札による売買契約書

(1) 売買代金を一括納入する場合

「市有財産売買契約書（案）」を、そのまま使用します。

(2) 契約保証金を納入する場合

「市有財産売買契約書（案）」を、次のとおり変更します。

(売買代金)

第3条 売買代金は、金【落札金額】円とする。

(契約保証金)

第4条 乙は、この契約の締結日と同日に、契約保証金として売買代金の100分の10以上（円未満切上げ）に相当する額を、甲が発行する納入通知書により、甲に支払わなければならない。

2 乙が納付した入札保証金は、契約保証金に充当する。

3 第1項の契約保証金は、第16条に定める損害賠償金の予定又はその一部と解釈しない。

4 第1項の契約保証金には、利子を付さない。

(売買代金の支払)

第5条 乙は、この契約の締結日から14日以内に、第3条の売買代金から前条の契約保証金を差し引いた金額を、甲が発行する納入通知書により、甲に支払わなければならない。

2 甲は、乙が前項の規定による支払を完了したときは、前条の契約保証金を第3条の売買代金に充当するものとする。

3 甲は、乙が第1項の規定による支払を完了しないときには、前条の契約保証金を甲に帰属させることができる。

先着申込順による売買契約書

(1) 売買代金を一括納入する場合

「市有財産売買契約書(案)」を、次のとおり変更します。

(売買代金)

第3条 売買代金は、金【各入札物件の予定価格】円とする。

(契約保証金)

第4条 契約保証金は、免除とする。

(売買代金の支払)

第5条 乙は、この契約の締結日と同日に、第3条の売買代金を、甲が発行する納入通知書により、一括して甲に支払わなければならない。

(2) 契約保証金を納入する場合

「市有財産売買契約書(案)」を、次のとおり変更します。

(売買代金)

第3条 売買代金は、金【各入札物件の予定価格】円とする。

(契約保証金)

第4条 乙は、この契約の締結日と同日に、契約保証金として売買代金の100分の10以上(円未満切上げ)に相当する額を、甲が発行する納入通知書により、甲に支払わなければならない。

2 第1項の契約保証金は、第16条に定める損害賠償金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、利子を付さない。

(売買代金の支払い)

第5条 乙は、この契約の締結日から14日以内に、第3条の売買代金から前条の契約保証金を差し引いた金額を、甲が発行する納入通知書により、甲に支払わなければならない。

2 甲は、乙が前項の規定による支払を完了したときは、前条の契約保証金を第3条の売買代金に充当するものとする。

3 甲は、乙が第1項の規定による支払を完了しないときには、前条の契約保証金を甲に帰属させることができる。