

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 |
|----------------------------|----|---------------------|----|
| 京都市左京区岩倉南三宅町39番1, 44番, 50番 | 宅地 | 3,308.59 | |

(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。

(所有権移転等の登記)

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等の所有権移転登記及び買戻特約登記に要する書類を甲に提出し、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登記及び買戻特約登記を嘱託するものとする。

3 前項の登記に要する費用は、乙の負担とする。

(甲による施設の所有並びに区分地上権設定契約の締結及び設定登記)

第9条 甲は、売買物件内に設置されている防火水槽及び標識を所有するものとする。事前に甲（担当：消防局警防部消防救助課）の同意を得たうえで、乙の負担により現在設置されている防火水槽及び標識を撤去し、売買物件内で新たに同等の防火水槽及び標識を設置する場合は、これを現在設置されている防火水槽及び標識に替えることができる。

2 乙は、本契約締結とともに、甲が前項の防火水槽及び標識を所有し、使用することを目的とする無償の土地使用貸借契約を甲と締結するものとする。

3 乙は、建設する戸建て住宅等の配置が確定した後、速やかに第1項の防火水槽の設置範囲に合わせた分筆及び分筆登記を乙の負担で行い、前項の土地使用貸借契約に代わり、甲が当該防火水槽を所有し、使用することを目的とする、区分地上権設定契約を甲と締結しなければならない。

4 乙は、前項の区分地上権設定契約に基づき、区分地上権の設定登記を行う。

5 乙は、売買物件の契約締結後、5年以内に前項の区分地上権の設定登記を手続きしなければならない。

6 売買物件に係る公租公課について、区分地上権の設定範囲に関わらず、乙の負担とする。

7 第4項の登記に要する費用は、乙の負担とする。

(防火水槽に係る特約)

第10条 乙は、防火水槽の維持管理に支障となる建物及び工作物を設置しないものとする。

2 乙は、防火水槽の設置箇所に建物、工作物その他の物件を設置する場合には、その設計及び工法について、甲（担当：消防局警防部消防救助課）と事前に協議するものとする。

3 乙は、乙以外の者が防火水槽の設置箇所に建物、工作物その他の物件を設置する場合にも、その者をして、第1項に規定する建物及び工作物を除き、その設計及び工法について、甲（担当：消防局警防部消防救助課）と事前に協議させるものとする。

4 甲は、防火水槽の維持管理上、やむを得ず必要と認める場合は、必要最小限の範囲及び期間に限り、防火水槽の設置箇所に立ち入り又は使用できるものとし、乙はこれを無償で認容するものとする。

5 前項の規定に基づき甲が防火水槽の設置箇所に立ち入る又は使用する場合には、乙に事前に通知するものとする。ただし、緊急の理由による場合は、この限りではない。

(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ZEH（ネット・ゼロ・エネルギー・ハウス）の戸建て住宅を建設しなければならない。

2 乙は、売買物件の契約締結後、5年以内に前項の住宅をしゅん工しなければならない。また、乙は建設した住宅について、建築物のエネルギー消費性能の向上に関する法律第7条に基づく省エネルギー性能表示（BELS等、第三者認証を受けているものに限る）にて、『ZEH』であることが記載されている証書を取得のうえ、その写しを甲に提出しなければならない。

3 乙は、天災その他乙の責めに帰することができない事由などやむを得ない事情により、前項の履行期限を延長しようとするときは、あらかじめ理由を付した書面により甲に申請し、協議のうえ、その承認を受けなければならない。

(土地転得者への義務の継承)

第13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9条から前条までに定める義務を当該第三者に履行させなければならない。

(実地調査等)

第14条 甲は、第9条から第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。

(契約不適合責任についての特約)

第15条 乙は、引き渡された売買土地が種類、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16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。

(違約金)

第17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) 第14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21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19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18条 甲は、乙が第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、所有権の移転の日から起算して10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。ただし、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20条から第23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。

(契約の解除)

第19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20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21条 第19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22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20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23条 乙は、第19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24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25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26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27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。