

## 公社保有財産売買契約書(案)

京都市住宅供給公社(以下「甲」という。)と〇〇〇〇(以下「乙」という。)とは、次の条項により保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、次に掲げる保有財産(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。

【土地の表示】

所在地	区分	数量(m <sup>2</sup> )	摘要
京都市北区紫野西藤ノ森町4番4	宅地	651.43	建物付

【建物の表示】

一棟の建物の表示

所在地	構造	床面積(m <sup>2</sup> )
京都市北区紫野西藤ノ森町 4番地4	鉄骨造陸屋根3階建	1階 448.04
		2階 344.92
		3階 324.86

専有部分の建物の表示

所在地	家屋番号	構造	種類	床面積(m <sup>2</sup> )
京都市北区紫野西藤ノ森町 4番地4	4番4の2	鉄骨造2階建	店舗・ 共同住宅	2階部分 87.86
				3階部分 286.17

(売買代金)

第3条 売買代金は、金【落札金額】円とする。

土地代金	円
建物代金	円(うち消費税及び地方消費税相当額 円)

(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。なお、売買代金の支払に関する手数料は乙の負担とする。

(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つ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つ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、乙が売買代金全額の支払を完了したときに乙に移転する。

- 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つたものとする。
- 3 甲は現に保有する土地関係図面、建物関係図面、賃貸借契約書及び付属書類並びにそれらを記載した明細書を第3条の売買代金の受領と同時に、乙に引き渡す。
- 4 第1項及び第2項による引き渡しをもって、売買物件の管理責任は甲から乙に移転し、以後乙は自己の責任と負担において、売買物件を管理する。

（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つた後、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つ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、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。

（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、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。

（実地調査等）

第12条 甲は、前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、正当な理由なく第1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13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16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14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15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（契約締結後に乙が建築した建物、構造物等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、甲が原状回復の必要がないと認めるときは、この限りではない。

2 乙は、前項ただし書きの場合において、売買物件が滅失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により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、甲が指定する期日までに、売買物件の所有権移転登記に要する書類を甲に提出しなければならない。

#### (損害賠償)

第16条 第14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17条 甲は、第14条の規定により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。

ただし、乙が第13条に規定する違約金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。なお、甲が乙に対して相殺の意思表示を行う場合、甲は相殺の順序を指定することができる。

2 前項の返還金には、利子は付さない。

#### (必要費等の補償)

第18条 乙は、第14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又は有益費その他一切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19条 この契約の締結に要する費用は、乙の負担とする。

#### (賃貸借契約・敷金返還債務等の継承)

第20条 甲及び乙は、この契約締結時点において、甲及び売買物件の借借人（以下、「既存借借人」と

いう。)との間で締結済みの賃貸借契約(以下、「既存賃貸借契約」という。別表「賃貸借概要書」及び別紙「賃貸借契約書」のとおり。)が締結されていることを確認し、第7条の所有権移転と同時に、乙は甲より賃貸人の地位を継承する。

- 2 甲及び乙は、引渡し後速やかに、既存賃借人に対して賃貸人の地位の継承を通知する。
- 3 甲は、この契約締結後、引渡しまでの間に、既存賃借人から既存賃貸借契約に基づく解約の申し出を受けた場合や新たに賃貸借契約の申込があった場合、乙に遅滞なく通知するものとし、既存賃借人からの解約については、乙はそれを容認のうえ引渡しを受け、新たな賃貸借契約の申込については乙と協議のうえ申込者と交渉する。
- 4 乙は、第1項の賃貸人の地位の継承に伴い、甲が既存賃貸借契約に基づき既存賃借人より預託された敷金(以下、「敷金」という。別表「賃貸借概要書」のとおり。)の返還債務について、所有権移転と同時に免責的に継承し、甲は乙に対して、敷金全額(○件、合計○○○○○○円)を支払う。
- 5 既存賃借人からの要請により売買物件の住戸内の修繕、修理を要した場合の費用負担及び引渡し日までに既存賃借人が退去した場合の住戸内の原状回復工事の費用負担は、引渡し日をもって区分し、引渡しの前日までは甲の負担とし、引渡し日以降は乙の負担とする。

#### (賃料等の収益の帰属)

第21条 既存賃貸借契約における賃料及び共益費(以下「賃料等」という。)の収益は、引渡し日をもって区分し、引渡し日の前日までは甲に、引渡し日以降は乙に帰属するものとし、第20条4項の敷金の支払いの際、これを精算する。

- 2 前項の賃料等の精算にあたり、引渡し日が月の中途の場合は1箇月を30日として日割り計算するものとし、当該月の賃料等に未納があった場合でも甲がその負担を負い、未納がないものとして精算する。
- 3 第19条の引渡しの日時点において、既存賃借人に対する未収賃料等の債権は甲に帰属するものとし、前項の引渡し月の未納額についても同様とする。
- 4 第19条の引渡しの日以降、既存賃借人から誤って甲に対し賃料等の支払があった場合は、甲は乙に対して速やかに当該支払賃料相当額を支払う。

#### (公租公課)

第22条 乙は、売買物件に賦課される公租公課(固定資産税、都市計画税)について、引渡し日以後の期間に対応する部分を負担するものとする。なお、公租公課の起算日は4月1日とする。

- 2 前項の公租公課は、第5条1項の売買代金の支払いと同時に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。

#### (法令等の規制の遵守)

第23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。

#### (管轄裁判所)

第24条 この契約から生ずる一切の法律関係に基づく訴訟については、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25条 この契約に関し疑義を生じたとき、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、これを定める。

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 年 月 日

甲 京都市上京区中町通丸太町下る駒之町561番地の10  
京都市住宅供給公社  
代表者 理事長 岩崎 清 ⑩

乙 住 所 ○○○○  
氏 名 ○○○○ ⑩

※ 売買代金の支払方法により、「公社保有財産売買契約書（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

「公社保有財産売買契約書（案）」を、そのまま使用します。

(2) 契約保証金を納入する場合

「公社保有財産売買契約書（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 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)

第5条 乙は、この契約の締結日から14開庁日以内に、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

「公社保有財産売買契約書(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

「公社保有財産売買契約書(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開庁日以内に、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。