

市有財産売買契約書

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。

【土地の表示】

所在地（地番）	区分	実測数量（㎡）	摘要
京都市伏見区淀木津町 211 番 5	宅地	4.10	更地
京都市伏見区淀木津町 211 番 6	宅地	4.01	更地
京都市伏見区淀木津町 211 番 7	宅地	1,479.34	更地
京都市伏見区淀木津町 211 番 12	宅地	0.69	更地
京都市伏見区淀木津町 227 番 2	宅地	54.04	更地

※土地に定着し、又は内在する構造物等一切のものを含む

（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。なお、売買代金の支払いに関する手数料は乙の負担とする。

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、これら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。

（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、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。

（指定用途）

第12条 乙は、住宅を建築する場合は、Z E H又はZ E H－Mの建築物としなければならない。

- 2 乙は、前項に規定する住宅を建設した場合は建築物のエネルギー消費性能の向上に関する法律第15条に基づく省エネルギー性能適合性判定（B E L S等、第三者認証を受けているものに限る）にて、Z E H又はZ E H－M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。

(上下水道管)

第13条 売買物件には、給水幹線及び公共下水道管(「本市上下水道局管理の下水道施設」を指す。以下、給水幹線及び公共下水道管を合わせて、「上下水道管」という。)が存在している。甲(担当:都市計画局住宅室)が所有している給水幹線以外の上下水道管については、当該箇所を甲が無償で本市上下水道局及び隣接者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本市上下水道局及び隣接者に無償で貸し付けるものとする。

2 売買物件の南西に存する給水幹線は、隣接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維持管理しなければならない。

3 売買物件の南西に存する公共下水道管は、隣接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。

4 乙は、売買物件敷地と南西隣接地(地番:211番9)の境界から敷地側3m幅の部分(地番:227番2及び211番7の一部)については、公共下水道管の維持管理のため、建築物や外構などの構造物や草木など維持管理の妨げとなる定着物を設置してはいけない。

(公共下水道設置承諾書の承継)

第14条 本市上下水道局が公共下水道管の維持管理やその他必要な工事を実施するに当たり、売買物件敷地への立入り及び敷地の掘削等を行うこと等を承諾している公共下水道設置承諾書を引き継がなければならない。

(電柱)

第15条 売買物件には、電柱が存しており、隣接者等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。

(ガス管)

第16条 売買物件には、ガス管が存しており、隣接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。

(隣地への引き込み等)

第17条 売買物件の位置指定道路南西部分に存する上下水道管からは、給水装置及び下水道の取付管等が、電柱からは関西電力株式会社所有の架空線等が、それぞれ南西隣接地に引き込まれており、隣接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協力しなければならない。

(位置指定道路)

第18条 乙は、売買物件の位置指定道路を維持管理しなければならない。やむを得ず位置指定道路の廃止を検討する場合は、現状の位置指定道路を利用している隣接地権者の同意がなければ廃止手続きを進めることはできない。

(土地転得者への義務の承継)

第19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11条から前条に規定す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20条 甲は、第11条から前条までに規定す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甲が指定する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、又は前項に規定する報告若しくは資料の提出を怠ってはならない。

(違約金)

第21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、第12条及び第19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25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。

(買戻しの特約)

第22条 甲は、乙が第11条及び第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 第24条から第27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23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24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項の場合において、乙が売買物件に投じた改良費等の費用があっても、これを甲に請求できない。
- 4 乙は、第1項の規定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及び滅失登記(契約締結後に乙が建築した建物、構造物等があるとき)に要する書類を甲に提出しなければならない。
- 5 前項に規定する登記に要する費用は、乙の負担とする。

(損害賠償)

第25条 第23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26条 甲は、第23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

ものとする。ただし、乙が第21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ことができる。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27条 乙は、第23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28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29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30条 この契約から生じる一切の紛争については、甲の事務所の所在地を管轄する地方裁判所を専属的合意管轄裁判所とする。

(疑義等の決定)

第31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 松井 孝治 

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、一括して甲に支払わなければならない。なお、契約保証金の支払いに関する手数料は乙の負担とする。

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25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、一括して甲に支払わなければならない。なお、売買代金の支払いに関する手数料は乙の負担とする。

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、乙が売買代金を第1項に規定する期日までに甲に支払わないときは、何らの手続きを要せず、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。なお、売買代金の支払いに関する手数料は乙の負担とする。

(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。なお、契約保証金の支払いに関する手数料は乙の負担とする。

2 第1項の契約保証金は、第25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、一括して甲に支払わなければならない。なお、売買代金の支払いに関する手数料は乙の負担とする。

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、乙が売買代金を第1項に規定する期日までに甲に支払わないときは、何らの手続きを要せず、前条の契約保証金を甲に帰属させることができる。