

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。

【土地の表示】

所在地(地番)	区分	実測数量(㎡)	摘要
京都市伏見区深草加賀屋敷町21番11	宅地	102.09	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、当該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、売買代金を納入期限までに納入できないときは、あらかじめ甲に届け出て、その承認を得なければならない。

2 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。

3 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。

4 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。

（利用制限）

第10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11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（建築物のエネルギー消費性能の向上に関する法律第14条に基づく省エネルギー適合性判定（B E L S等、第三者認証を受けているものに限る。）における第三者認証において、当該入札公告時点の種類として、『Z E H』『Z E H－M』のみでなく、Z E H O r i e n t e dやZ E H－M O r i e n t e d等を含む。次項においても同じ。）としなければならない。

2 乙は、前項に規定する住宅を建築した場合は、Z E H又はZ E H－Mの建築物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。

（土地転得者への義務の継承）

第12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10条及び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13条 甲は、第10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14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10条から第12条までに定める義務に違反したときは、金【売買代金の3割(円未満切り捨て)】
円

- (2) 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(円未満切り捨て)】
円

- 2 前項の違約金は、第18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15条 甲は、乙が第10条から第12条まで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 甲及び乙は、第8条に規定する所有権移転登記と同時に、前各項に定める買戻し特約の登記を行う。

- 4 前項において、乙は甲に対し登記承諾書等を提出し、甲は、速やかに買戻し特約の登記を囑託するものとする。

- 5 第17条から第20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。

- 6 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。

- 7 乙は、第11条第1項に規定する住宅を建築したときであつて、かつ、前各項に規定する買戻しの特約登記を抹消する必要がある場合は、申請者、登記抹消依頼地等を記載した依頼書に次の各号に定める書類を添えて甲に申請し、甲の確認を受けなければならない。

- (1) 第11条第2項に規定する証書。ただし、区画を分筆する場合は、区画ごとに提出することとする。

- (2) 区画を分筆するか否かに関わらず、各区画の土地記載事項全部証明、公図、建築基準法第6条第1項(建築基準法第6条の4第1項の規定により読み替えて適用される同法第6条第1項)の建築基準関係規定に適合していることを証明する証書

- (3) 法人代表者と申請者が異なる場合において、支店長等、会社で支配人権限を与えられている場合は、それを証明する会社謄本

- (4) 前各号のほか、甲が指定する第11条第1項の規定を満たしていることを確認するために必要な書類

- 8 甲は、前項に規定する書面により、乙が第11条第1項の規定に違反した事実がないと認められる場合は、買戻し期間満了前であっても買戻し特約登記を抹消する。この登記に要する費用は乙の負担とし、甲は、乙から登録免許税の領収済証原本の提出があつたのちに買戻し特約登記の抹消登記を囑託するものとする。

- 9 前4項の規定は、第12条に規定する転得者について準用する。

(契約の解除)

第16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17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18条 第16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19条 甲は、第16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14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20条 乙は、第16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21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22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23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24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 印

乙 住 所 〇〇〇〇
 氏 名 〇〇〇〇 印

※ 乙が、消費者契約法（平成 12 年法律第 61 号）第 2 条第 1 項に規定する消費者の場合は、「市有財産売買契約書（案）」の第 4 条、第 5 条、第 9 条及び第 10 条を変更して使用します。

（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。

（契約不適合責任についての特約）

第 9 条 乙が、消費者契約法（平成 12 年法律第 61 号）第 2 条第 1 項に規定する消費者であり、かつ、乙に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せず、売買目的を達成することができない場合は、修補の請求又は契約の解除をすることができる。ただし、甲は、乙に不相当な負担を課するものでないときは、乙が請求した方法と異なる方法による履行の追完をすることができる。

2 前項の不適合が乙の責めに帰すべき事由によるものであるときは、乙は、同項の規定による修補の請求又は契約の解除をすることができない。

3 第 1 項において、乙が請求する売買物件の修補に要する費用が売買代金を超える場合、甲は、売買代金を超えて修補する責任を負わない。

4 第 1 項の修補の請求及び契約の解除について、甲は、乙に対し、所有権の移転の日から 2 年間に限り、その責任を負う。

（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、第 10 条（利用制限）以降を 1 条ずつ繰り下げます。

（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、金【売買代金の 100 分の 10 以上（円未満切上げ）に相当する額】円を、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 18 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。

5 甲は、乙が第 5 条に定める義務を履行したときは、第 1 項に定める契約保証金を第 3 条に規定する売買代金に充当するものとする。

6 乙が第 5 条に定める義務を履行しないときは、第 1 項に定める契約保証金は何らの手続きを要せず、甲に帰属する。

（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第 1 項に規定する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。

（契約不適合責任についての特約）

第 9 条 乙が、消費者契約法（平成 12 年法律第 61 号）第 2 条第 1 項に規定する消費者であり、かつ、乙に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せず、売買目的を達成することができない場合は、修補の請求又は契約の解除をすることができる。ただし、甲は、乙に不相当な負担を課するものでないときは、乙が請求した方法と異なる方法による履行の追完をすることができる。

- 2 前項の不適合が乙の責めに帰すべき事由によるものであるときは、乙は、同項の規定による修補の請求又は契約の解除をすることができない。
- 3 第1項において、乙が請求する売買物件の修補に要する費用が売買代金を超える場合、甲は、売買代金を超えて修補する責任を負わない。
- 4 第1項の修補の請求及び契約の解除について、甲は、乙に対し、所有権の移転の日から2年間に限り、その責任を負う。

(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（ただし、この契約締結後14開庁日を超えてもなお第5条に定める義務の履行が確認できないときを除く）において、甲及び乙のいずれの責めにも帰することのできない事由により、売買物件が滅失したときは、乙は、甲に対し書面により通知して、この契約を解除することができる。この場合において、乙は、この契約が解除されるまでの間、第5条の規定にかかわらず、第3条の売買代金の支払いを拒むことができる。

- 2 売買物件の引渡しより前に、前項に定める事由によって、当該物件が損傷したときは、甲は、当該物件を修補して乙に引き渡すものとする。この場合において、修補によって引渡しが第7条に定める引渡しの時を超えても、乙は、甲に対し、その延期について異議を述べることはできない。
- 3 甲は、前項に定める修補が著しく困難なとき、又は過大な費用を要するときは、乙に対し書面により通知して、この契約を解除することができるものとし、乙は、売買物件の損傷によりこの契約の目的が達せられないときは、甲に対し書面により通知して、この契約を解除することができる。
- 4 第1項又は前項の規定によって、この契約が解除された場合、甲は、乙に対し、受領済みの金員を無利息で返還する。
- 5 第5条に定める義務の履行が確認できない場合において、第1項中「売買物件の引渡しの日」とあるのは「14開庁日目」、第2項中「売買物件の引渡し」とあるのは、「この契約締結後14開庁日目」と読み替えるものとする。

※ 売買代金の支払いに際し、契約保証金を納入する場合は、「市有財産売買契約書（案）」の第4条、第5条及び第10条を変更し、第10条（利用制限）以降を1条ずつ繰り下げて使用します。

（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、金【売買代金の100分の10以上（円未満切上げ）に相当する額】円を、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18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。

5 甲は、乙が第5条に定める義務を履行したときは、第1項に定める契約保証金を第3条に規定する売買代金に充当するものとする。

6 乙が第5条に定める義務を履行しないときは、第1項に定める契約保証金は何らの手続きを要せず、甲に帰属する。

（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第1項に規定する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。

（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（ただし、この契約締結後14開庁日を超えてもなお第5条に定める義務の履行が確認できないときを除く）において、甲及び乙のいずれの責めにも帰することのできない事由により、売買物件が滅失したときは、乙は、甲に対し書面により通知して、この契約を解除することができる。この場合において、乙は、この契約が解除されるまでの間、第5条の規定にかかわらず、第3条の売買代金の支払いを拒むことができる。

2 売買物件の引渡しより前に、前項に定める事由によって、当該物件が損傷したときは、甲は、当該物件を修補して乙に引き渡すものとする。この場合において、修補によって引渡しが第7条に定める引渡しの時を超えても、乙は、甲に対し、その延期について異議を述べることはできない。

3 甲は、前項に定める修補が著しく困難なとき、又は過大な費用を要するときは、乙に対し書面により通知して、この契約を解除することができるものとし、乙は、売買物件の損傷によりこの契約の目的が達せられないときは、甲に対し書面により通知して、この契約を解除することができる。

4 第1項又は前項の規定によって、この契約が解除された場合、甲は、乙に対し、受領済みの金員を無利息で返還する。

5 第5条に定める義務の履行が確認できない場合において、第1項中「売買物件の引渡しの日」とあるのは「14開庁日目」、第2項中「売買物件の引渡し」とあるのは、「この契約締結後14開庁日目」と読み替えるものとする。