別紙３

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、誠実に本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、これを買い受けるものとする。

【土地の表示】

所　在　地（地　番）	区　分	実測数量（㎡）	摘　要
京都市上京区桝形通出町西入上る相生町98番	宅地	568.78	建物付

※土地の表示は、登記されている事項とする。

【建物の表示】

所　在　地	家　屋　番　号	構　造	種類	床面積（㎡）
京都市上京区桝形通出町西入上る相生町98番	９８番	木造かわらぶき２階建	居宅	１階　193.29 ２階　80.31

※上記土地に定着し、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●●●，●●●，●●●円とする。

（契約保証金）

第４条　乙は、本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　前項の契約保証金は、第19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、本契約の締結日の翌日から起算して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。

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、前条第１項の契約保証金を甲に帰属させることができる。

４　前各項にかかわらず、売買代金の全額を本契約締結日に一括で支払う場合は、契約保証金の支払いを免除する。

（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、本契約の締結後、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　本契約締結後、売買物件の引渡しの日まで（ただし、本契約締結後14開庁日を超えてもなお第５条第１項に規定する支払い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、本契約を解除することができる。この場合において、乙は、本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、甲の誠実な修補行為等によって売買物件の引渡しの日を超えても、乙は甲に対し、その引渡し延期について異議を述べることはできない。この場合、第５条第１項の売買代金の納付期限については、甲乙協議の上延期することができる。

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、本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本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、本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、本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、「本契約締結後 14 開庁日目」と読み替えるものとする。

(利用制限)
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、「市有地（元京都市母子福祉センター米岡荘）の有効活用事業者の選定に係る募集要項」に基づき、申込み時に提出した活用計画を速やかに実施し、所有権が移転した日から起算して10年間、売買物件を当該活用計画に基づいた利用に供さなければならない。
2　乙はやむを得ない事情により、前項の活用計画の内容を変更しようとするときは、あらかじめ変更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、その承認を受けなければならない。

（権利の移転又は設定の制限）
第 13 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。
⑴ 所有権の移転
⑵ 地上権、地役権、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。
⑴ 滞納処分、強制執行又は競売
⑵ 土地収用法その他の法律の規定に基づく収用又は使用

（実地調査等）
第14条　甲は、第11条から前条まで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15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。

⑴　第11条から第13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

⑵　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19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 16 条　甲は、乙が第 11 条から第 13 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嘱託するものとする。

５　第 18 条から第 21 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。

（契約の解除）

第17条　甲は、乙が本契約の条項に違反したときは、本契約を解除することができる。

（更地返還）

第18条　乙は、前条の規定により本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更地にして(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、甲が更地返還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19条　第17条の規定により本契約が解除され、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20条　甲は、第17条の規定により本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15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21条　乙は、第17条の規定により本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。

（越境物の処理）
第22条　乙は、本件土地に係る越境物の処理について、甲に対して関与を求めず、いかなる請求も行うことができない。

（契約の費用）
第23条　本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24条　乙は、売買物件に係る法令等の規制を熟知のうえ、本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25条　本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26条　本契約に関し疑義のあるとき、又は本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。

本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