

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、別表に掲げる市有財産(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。

(売買代金)

第3条 売買代金は、金 _____ 円(土地代金 _____ 円、建物代金 1 円)とする。

(契約保証金)

第4条 乙は、契約保証金として、売買代金の100分の10(円未満切上げ)に相当する金額を、甲が発行する納入通知書により本契約締結と同日に、甲に支払わなければならない。

2 前項の契約保証金は、第20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。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。

4 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。

(売買代金の支払)

第5条 乙は、本契約締結後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。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り売買代金を支払ったときは、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 乙が、本契約締結後、第1項に規定する期日までに売買代金を支払わないときは、その契約を無効とする。この場合、前条第1項の契約保証金は、何らの手続きを要せず、甲に帰属するものとする。

(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。

(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:消防局警防部警防課)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、本契約締結後速やかに、売買物件の所有権が移転した日を契約締結日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、活用計画における建物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 甲は、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囑託するものとする。
- 5 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。
- 6 前項の登記に要する費用は、甲の負担とする。

(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：消防局警防部警防課）と事前に協議するものとする。
 - 3 乙は、乙以外の者に対しても、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させてはならない。
 - 4 乙は、前項の場合を除き、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は、その者をして、その設計及び工法について、甲（担当：消防局警防部警防課）と事前に協議させるものとする。
 - 5 甲は、防火水槽の維持管理上、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。
 - 6 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。

(契約不適合責任についての特約)

- 第11条 乙は、この契約の締結後、売買物件に、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。）が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12条 この契約締結の日から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)

- 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、若しくは売買物件を第三者に貸してはならない。
- 2 乙は、元向島中学校の跡地活用に係る契約候補事業者選定のための募集要項に基づき、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。

- 3 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14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。

(1) 所有権の移転

(2) 地上権、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。

(1) 滞納処分、強制執行又は競売

(2) 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15条 甲は、第13条及び前条に規定する乙の義務に関する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項の実地調査を拒み、妨げ、若しくは忌避し、又は前項の規定によ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16条 乙は、次の各号に規定する事由が生じたときは、それぞれ各号に規定する金額を違約金として甲に支払わなければならない。

(1) 乙が前条第2項又は第3項に規定する義務に違反したときは、金【売買代金の100分の10に相当する額】円

(2) 乙が第13条又は第14条に規定する義務に違反したときは、金【売買代金の100分の30に相当する額】円

- 2 前項の違約金は、第20条に規定する損害賠償額の予定又はその一部とは解釈しない。

(買戻しの特約)

第17条 甲は、乙が第13条第2項若しくは第3項又は第14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。この場合において、当該売買代金には、利息を付さないものとする。

- 4 第19条から第22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ものとする。

(契約の解除)

第18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19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、構築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20条 第18条の規定によりこの契約が解除され、又は乙が前条に規定す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21条 甲は、第18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16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等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、利息を付さない。

(必要費等の補償)

第22条 乙は、第18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23条 この締結に要する費用は、乙の負担とする。

(仮契約)

- 第24条 この契約は仮契約とし、甲及び乙は、甲の地方自治法第96条第1項第8号による議会の議決があったときは、本契約を締結するものとする。
- 2 前項の本契約は、甲が、同項の議会の議決があった旨を乙に通知する日から5日以内までの、甲が定める日に、成立するものとする。

- 3 この契約書は、京都市契約事務規則第18条第2項に規定する仮契約書とし、前項に定める日に、本契約書になるものとする。
- 4 甲の議会の議決が得られなかった場合においても、乙は、甲に対し、損害賠償の請求その他一切の請求を行わないものとする。

(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もって管轄裁判所とする。

(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 年 月 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

1 土地

【土地の表示】	
所在	京都市伏見区向島二ノ丸町
地番	151番55
地目	学校用地
地積	(公簿) 16,024 m ² (実測) 16,024.19 m ²

※ 土地の表示は、登記されている事項とする。

※ 防火水槽及び標識を除き、上記土地に内在する構造物等一切のものを含む。

2 建物

【建物の表示】	
(主である建物)	
所在	京都市伏見区向島二ノ丸町151番55
家屋番号	151番55
種類	校舎
構造	鉄筋コンクリート造陸屋根4階建
床面積	1階 767.68 m ² 2階 717.90 m ² 3階 717.90 m ² 4階 717.90 m ²
建築年	昭和54年月日不詳新築、平成21年月日不詳増築
(附属建物)	
符号1	
種類	校舎
構造	鉄筋コンクリート造陸屋根4階建
床面積	1階 827.20 m ² 2階 881.60 m ² 3階 881.60 m ² 4階 869.60 m ²
建築年	昭和55年月日不詳新築、増築、昭和56年月日不詳増築
符号2	
種類	体育館
構造	鉄骨鉄筋コンクリート造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建
床面積	800.00 m ²
建築年	昭和55年月日不詳新築

【建物の表示】

符号3

種類 倉庫
構造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建
床面積 58.68 m²
建築年 昭和56年月日不詳新築

符号4

種類 倉庫
構造 コンクリートブロック造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建
床面積 17.50 m²
建築年 昭和58年月日不詳新築

符号5

種類 倉庫
構造 コンクリートブロック造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建
床面積 27.92 m²
建築年 昭和56年月日不詳新築

符号6

種類 倉庫
構造 コンクリートブロック造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建
床面積 27.56 m²
建築年 昭和62年月日不詳新築

符号7

種類 ポンプ室
構造 鉄筋コンクリート造陸屋根平家建
床面積 17.50 m²
建築年 年月日不詳新築