

市 有 財 産 売 買 契 約 書 (案)

京都市（以下「甲」という。）と〇〇〇〇（以下「乙」という。）とは、崇仁市営住宅 8 棟跡地の活用に関する基本協定書（以下「基本協定書」という。）第 4 条に基づき、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、金〇〇〇〇〇〇〇円とする。

（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。

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った後、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、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。

2 乙は、基本協定書に基づき、活用計画を速やかに実施し、この契約の締結日から起算して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12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13条 甲は、第11条及び前条に定め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、正当な理由なく前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) 前条第2項又は第3項に定める義務に違反したときは、売買代金の100分の10に相当する額

(2) 第11条および第12条に定める義務に違反したときは、売買代金の100分の30に相当する額

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11条第2項若しくは第3項又は第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。
- 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 前項に定め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。
- 2 前項の場合において、乙が既に売買代金の支払いを完了しているときは、甲は、売買代金を前項に規定する損害賠償金に充当することができる。

(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（第15条第4項の規定により準用される場合を含む。）は、返還する売買代金と相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。

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
京都市長 松井 孝治 

乙 住 所 △△△△
氏 名 ○○○○ 

別表

土地の表示

(所在) 京都市下京区西之町 36-7、161-1、161-3、161-5、284-1、285、289
(地目) 宅地
(地積) 3256.9 m ²

- ※ 土地の表示は、登記されている事項とする。
- ※ 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。