

市有財産売買契約書(案)

収 入

印 紙

菊池市（以下「売払人」という。）と【落札者】（以下「買受人」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 売払人及び買受人は、信義に従い、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 売払人は、次に記載する土地（以下「売買物件」という。）を買受人に売払い、買受人はこれを買受ける。

所 在 地	地 目	地 積
菊池市七城町亀尾字下合田 53 番 2 菊池市七城町亀尾字下合田 56 番 1	宅地	775.81 m ²

（売買代金）

第 3 条 売買代金は、金 【落札額】 円とする。

（契約保証金）

第 4 条 買受人は、本契約締結後速やかに契約保証金として金 【落札額の 100 分の 10 以上】 円を売払人が発行する納入通知書により、売払人の指定する金融機関に納付しなければならない。

2 前項の契約保証金には利息を付さない。

3 第 1 項の契約保証金は、第 22 条に定める損害賠償の予定又はその一部と解釈しない。

4 売払人は、買受人が次条に定める義務を履行したときは、買受人の請求により遅滞なく第 1 項に定める契約保証金を買受人に還付する。なお、次条第 2 項により売買代金に充当した場合はこの限りではない。

5 売払人は、買受人が次条に定める義務を履行しないとき、又は第 19 条の規定によりこの契約を解除したときは、前項にかかわらず第 1 項に定める契約保証金を売払人に帰属させることができる。

（売買代金の納付）

第 5 条 買受人は、本契約の成立の日から 30 日以内に売払人の発行する納入通知書により売買代金の全額を納付しなければならない。

2 前条第 1 項の契約保証金は、売買代金の一部に充当することができる。

（所有権移転）

第 6 条 売買物件の所有権は、買受人が売買代金を完納したときに移転する。

（売買物件の引渡し）

第7条 売払人は、前条の規定により売買物件の所有権が買受人に移転したときに、引渡しがあつたものとする。

(所有権移転登記)

第8条 売払人は、売買代金の完納を確認した後、売買物件の所有権移転登記を嘱託する。

2 前項の所有権移転登記に要する登録免許税その他の経費は、買受人の負担とする。

3 買受人は、所有権移転登記に必要な書類等をあらかじめ売払人に提出しなければならない。

(危険負担)

第9条 本契約の成立の日から売買物件の引渡しの日までにおいて、天災地変等その他、売払人の責めに帰さない理由により売買物件が滅失又はき損した場合は、その損害は、買受人の負担とし、売払人に対して売買代金の減額及び損害の賠償を請求することができない。

(契約不適合)

第10条 売払人は、売買物件を現状有姿のまま買受人に引き渡すものであり、民法(明治29年法律第89号)、商法(明治32年法律第48号)及びこの契約の他の条項にかかわらず、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ことを理由として、履行の追完の請求、売買代金減額の請求、損害賠償の請求又は契約の解除をすることができない。

(用途制限等)

第11条 買受人は、売買物件を戸建住宅用地又は店舗兼住宅用地に供すること。なお、戸建住宅用地又は店舗兼住宅用地の整備に伴う道路等の附随施設については、この用途に供しているものとみなす。

2 買受人は、契約締結の日から起算して3年以内に住居を建設し、居住しなければならない。

3 第14条の買戻しの特約登記を抹消するまでは分筆登記をしてはならない。

(公序良俗に反する使用等の禁止)

第12条 買受人は、売買物件を次の各号に掲げる用途に供してはならない。

(1) 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その他の反社会的団体及びその構成員の活動のために利用するなど公序良俗に反する用途。

(2) 風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律(昭和23年法律第122号)第2条第1項に規定する風俗営業、同条第5項に規定する性風俗関連特殊営業及び同条第13項に規定する接客業務受託営業の事務所の用途。

(物件の譲渡禁止及び義務の承継)

第13条 買受人は、本契約の締結の日から、10年を経過する日までの間(以下「指定期間内」という。)、売買、交換等(相続を除く。)による所有権の移転又は、貸付、若しくは地上権、質権、使用貸借による権利その他使用及び収益を目的とする権利(抵当権を除く。)を設定してはならない。

2 買受人は、指定期間内であつて、特別な事情により、売買、交換等(相続を除く。)による所有権の移転又は、貸付、若しくは地上権、質権、使用貸借による権利その他使用及び収益を目的と

する権利（抵当権を除く。）の設定が必要となった場合は、書面による申請により売払人と協議し、売払人の承認を得なければならない。

- 3 買受人は、売払人の承認を得た上で、指定期間内に第三者に対し前項に記載する所有権の移転又は、権利の設定をする場合は、当該第三者に対し第 11 条及び第 12 条を書面にて承継させなければならない。

（買戻しの特約）

第 14 条 売払人は、本契約の締結後に、買受人が次の各号のいずれかに該当する行為を行ったときは、本物件を買い戻すことができる。

- (1) 第 11 条の規定に違反したとき。
- (2) 第 12 条の規定に違反したとき。
- (3) 第 13 条の規定に違反したとき。
- (4) その他不正な行為により本契約を締結したことが判明したとき。

- 2 前項の規定により、売払人が買戻しをすることができる期間は、本契約の締結の日から 10 年間とする。

（買戻しの登記）

第 15 条 買受人は、前条第 1 項の規定に基づく買戻しの特約登記をすることに同意するものとする。

- 2 前項の特約登記に要する費用は、買受人の負担とする。
- 3 買受人は、前条第 2 項の規定に基づく買戻しの特約期間が経過したとき、又は第 11 条第 2 項の条件を満たし、当該買戻しの特約登記の抹消登記について売払人から承認を得たときは、買受人自らが当該買戻しの特約登記の抹消登記を行うことができる。
- 4 前項の特約登記の抹消登記に要する費用は、買受人の負担とする。

（買戻し権の行使）

第 16 条 売払人は、第 14 条に規定する買戻し権を行使するときは、買受人が支払った売買代金を返還する。ただし、当該返還代金には利息を付さない。

- 2 売払人が、買戻し権を行使するときは、買受人は、自らが負担した契約の費用および売買物件に支出した必要経費、有益費、違約金その他一切の費用を売払人に請求することができない。
- 3 売払人が、買戻し権を行使した場合において、買受人または第三者に損害が生じても、売払人は、その責任を負わない。

（実地調査等）

第 17 条 売払人は、買受人の第 12 条及び第 13 条の定めに関し、売払人が必要と認めるときは実地調査を行うことができる。

- 2 買受人は、売払人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売払人に報告しなければならない。
- 3 買受人は、正当な理由なく前 2 項に定める実地調査を拒み、妨げ若しくは忌避し又は報告若しくは資料の提出を怠ってはならない。

(違約金)

第 18 条 買受人は、次の各号に定める事由が生じたときは、各号に定める金額を違約金として売
払人に支払わなければならない。

(1) 前条に定める義務に違反したときは、金 【落札額の 100 分の 10 以上】 円

(2) 第 12 条及び第 13 条に違反したときは、金 【落札額の 100 分の 30 以上】 円

2 前項の違約金は第 19 条第 4 項及び第 22 条に定める損害賠償額の予定又はその一部と解釈しな
い。

(契約の解除)

第 19 条 売払人は、買受人がこの契約に定める義務を履行しないときは、催告のうえ、この契約
を解除することができる。

2 売払人は、買受人が第 12 条に定める義務に違反したときは、前項の規定にかかわらず、何らの
催告を要せず、この契約を解除することができる。

3 売払人は、前項の規定によりこの契約を解除した場合、これにより買受人、又は第三者に生じ
た損害について、何ら賠償ないし補償することは要しない。

4 買受人は、売払人が第 2 項の規定によりこの契約を解除した場合において、売払人に損害が生
じたときは、その損害を賠償するものとする。

(返還金)

第 20 条 売払人は、前条に定める解除権を行使したときは、買受人が支払った売買代金を返還す
る。ただし、当該返還金に利息は付さない。

2 売払人は、解除権を行使したときは、買受人の負担した契約の費用は返還しない。

3 売払人は、解除権を行使したときは、買受人が売買物件に支出した必要経費、有益費、違約金
その他一切の費用は償還しない。

4 前条に定める解除権及び本条第 1 項に定める返還を求める期間は、指定期間内とする。なお、
この契約を解除する際に売買物件に抵当権の設定があった場合は、買受人はこれを抹消するもの
とする。

(原状回復)

第 21 条 買受人は、売払人が第 16 条の規定により買戻し権を行使したとき、又は第 19 条の規定
により本契約を解除したときは、売払人の指定する期日までに売買物件を原状に回復して返還し
なければならない。ただし、売払人が、売買物件を原状に回復させることが適当でないと認める
ときは、この限りではない。

2 買受人は、前項ただし書きの場合において、売買物件が滅失又はき損しているときは、その損
害賠償として契約解除時の時価により減損額に相当する金額を売払人に支払わなければならな
い。また、買受人の責に帰すべき事由により売払人に損害を与えている場合には、その損害に相
当する金額を売払人に支払わなければならない。

3 買受人は、第 1 項に定めるところにより売買物件を売払人に返還するときは、売払人の指定す
る期日までに、当該物件の所有権移転登記に必要な書類等を売払人に提出しなければならない。

(損害賠償)

第 22 条 売払人は、買受人がこの契約に定める義務を履行しないために損害を受けたときは、その損害の賠償を請求できる。

(返還金の相殺)

第 23 条 売払人は、第 20 条第 1 項の規定により売買代金を返還する場合において、買受人が前条に定める損害賠償金を売払人に支払うべき義務があるときは、返還する売買代金の全部又は一部と相殺する。

(契約の費用等)

第 24 条 この契約の締結及び履行等に関して必要な費用及び本契約の成立後における公租公課その他一切の賦課金は、買受人の負担とする。

(管轄裁判所)

第 25 条 この契約から生ずる一切の法律関係に基づく訴えについては、売払人の所在地を管轄する地方裁判所又は簡易裁判所をもって、管轄裁判所とする。

(疑義等の決定)

第 26 条 この契約について疑義があるとき、又はこの契約に定めのない事項については、売払人買受人協議のうえ、決定する。

この契約の締結を証するため、本書 2 通を作成し、売払人買受人記名押印のうえ、各自その 1 通を保有する。

令和 年 月 日

菊池市限府 888 番地

売払人 菊池市

菊池市長 江頭 実 印

買受人 【落札者住所】

【落札者商号又は名称】

【落札者代表者氏名】 印