印紙税法
第５条第２項
により非課税

収入印紙

# 市有財産売買契約書（案）

売払人 市川市（以下「甲」という。）と買受人　　（以下「乙」という。）とは、次の条項により市有財産（以下「売買物件」という。）の売買契約を締結する。

（売買物件）

第１条　甲は、その所有する次の売買物件を、現状有姿のまま、乙に売り渡し、乙は、これを買い受ける。

| 所　在 | 地　番 | 地　目 | 地　積（㎡） |
|---|---|---|---|
| 市川市平田４丁目 | １４４１番１９ | 宅地 | １６．８５㎡ |
| 市川市平田４丁目 | １４４１番２０ | 宅地 | ４４．９４㎡ |

（売買代金）

第２条　売買代金は、金　　円とする。

（代金の支払等）

第３条　乙は、第２条に定める売買代金を次により甲に支払わなければならない。

（１）乙は本契約締結前に、契約保証金として金　　円を甲の発行する納入通知書により支払うものとし、うち金　　円は入札保証金から充当する。

（２）甲は、乙が第２項に定める義務を履行したときは、前号に定める契約保証金を売買代金に充当するものとする。

２　乙は、売買代金のうち前項第１号に定める契約保証金の額を除いた金　　円を甲の発行する納入通知書により、契約日から３０日以内（以下「納期限」という。）に甲に支払わなければならない。

３　乙が第２項の代金の支払いを怠ったときは、甲は何らの通知催告を要せず本契約を解除できる。この場合、契約保証金は甲に帰属するものとする。

（遅延損害金）

第４条　乙は、売買代金を納期限までに納入できないときは、あらかじめ甲に届け出、その承認を得るものとする。

２　乙は、売買代金を納期限までに納入しないときは、納付期限の翌日から納付した日までの期間について、民法（明治２９年法律第８９号）第４０４条第１項の法定利率の割合を乗じて計算した遅延損害金を甲に支払わなければならない。

（所有権の移転及び売買物件の引き渡し）

第５条　売買物件の所有権は、甲が売買代金及び遅延損害金（前条第２項の規定に

該当する場合に限る。）の納入を受けたときに、甲から乙に移転する。

２　甲は、前項の規定による所有権移転後に、売買物件を引き渡し時の現状で乙に引き渡す。

３　乙は、売買物件の引渡しを受けたときは、甲の定めるところにより、直ちに受領書を提出しなければならない。

４　乙は、売買物件に含まれる建物、工作物、建物に付帯する諸設備等が現状で引き渡されることを十分に理解し、これを使用する場合において必要となる、修繕や整備、安全性の確保については、自らの負担と責任において行うものとする。

（所有権の移転登記等）

第６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、甲に対し所有権移転の登記を請求するものとする。

２　甲は、前項の乙の請求により、遅滞なく所有権移転の登記を所轄法務局に嘱託するものとする。

３　売買物件の所有権移転の登記に要する登録免許税は、乙の負担とする。

（公序良俗に反する使用の禁止）

第７条　乙は、本契約の締結日から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。以下「暴対法」という。）若しくは法律の規定に基づき公の秩序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者の事務所又はその他これに類するものの用に供し、又、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、又は売買物件にかかる賃借権、使用貸借による権利その他の使用及び収益を目的とする権利を第三者に取得させてはならない。

（風俗営業等の禁止）

第８条　乙は、本契約の締結日から１０年間、売買物件を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、及び第５項に規定する性風俗関連特殊営業その他これらに類する業の用に供し、若しく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、又は売買物件にかかる賃借権、使用貸借による権利その他の使用及び収益を目的とする権利を第三者に取得させてはならない。

（実地調査等）

第９条　甲は、第７条及び第８条に定める義務の履行状況を確認するため、必要があると認めるときは、売買物件を実地に調査し、又は乙から所要の報告を求めることができる。

２　乙は、甲から要求があるときは、売買物件の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、正当な理由なく前２項に定める実地調査等を拒み、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１０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７条又は第８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１３条第４項、第１５条第４項及び第１６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。

（危険負担）

第１１条　乙は、本契約締結の時から本件土地が引き渡されるまでの間、乙の責めに帰すことができない理由により、本件土地が滅失し、又は損傷したときは、甲に対し、本件土地の修補又は売買代金の減額を請求することができる。

２　乙は、前項に定める修補が困難であり、本契約の目的を達成することができないときは、本契約を解除することができる。

（契約不適合責任）

第１２条　買受人は、本契約締結後、売買物件に種類、品質、数量に関して本契約の内容に適合しない状態があることを発見しても、売買代金の減免請求若しくは損害賠償の請求又は契約の解除をすることができないものとする。ただし、乙が消費者契約法（平成 12 年法律第 61 号）第 2 条第 1 項に定める消費者に該当する場合は、売買代金の減免請求若しくは損害賠償の請求又は契約の解除について、引き渡しの日から 1 年以内に市に対して協議を申し出ることができるものとし、市は協議に応じるものとする。

（契約の解除）

第１３条　甲は、乙が本契約に定める義務を履行しないときは、本契約を解除することができる。

２　甲は、乙が第７条の規定に違反したとき、又は乙が次の各号の一に該当すると認められるときは、前項の規定にかかわらず、催告なしに本契約を解除することができる。

（１）法人等（個人、法人又は団体をいう。）の役員等（個人である場合はその者、法人である場合は、役員又は支店若しくは営業所の代表者、団体である場合は代表者、理事等、その他経営に実質的に関与している者をいう。以下「役員等」という。）が、暴対法第２条第６号に規定する暴力団員（以下「暴力団員」という。）であるとき。

（２）役員等が、自己、自社若しくは第三者の不正の利益を図る目的、又は第三

者に損害を加える目的をもって、暴力団又は暴力団員を利用するなどしているとき。

（３）役員等が、暴力団又は暴力団員に対して、資金等を供給し、又は便宜を供与するなど直接的あるいは積極的に暴力団の維持、運営に協力し、若しくは関与しているとき。

（４）役員等が、暴力団又は暴力団員であることを知りながら、これを不当に利用するなどしているとき。

（５）役員等が、暴力団又は暴力団員と社会的に非難されるべき関係を有しているとき。

３　甲は、前項の規定により本契約を解除した場合は、これにより乙に生じた損害について、何らの賠償又は補償をすることを要しない。

４　乙は、甲が第２項の規定により本契約を解除した場合において、甲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１４条　甲は、本契約を解除したときは、収納済みの売買代金を乙に返還するものとする。

２　前項の返還金には利子を付さない。

３　甲は、本契約を解除したときは、乙が負担した第１７条に定める契約等の費用、売買物件に支出した必要費及び有益費その他一切の費用は償還しない。

４　甲は、第１項の規定により売買代金を返還する場合において、乙が第１０条に定める違約金又は第１３条第４項、第１５条第４項若しくは第１６条に定める損害賠償金を甲に支払うべき義務があるときは、甲は違約金又は損害賠償金に相当する金額を当該返還金の全部又は一部と相殺することができる。

（乙の原状回復義務）

第１５条　乙は、第１３条の規定により本契約を解除されたときは、甲の指定する期日までに売買物件を原状に回復して甲に返還しなければならない。ただし、甲が売買物件を原状に回復することが適当でないと認めたときは、現状で返還することができる。

２　乙は、前項の規定により売買物件を甲に返還するときは、甲が指定する期日までに、当該物件の所有権移転登記の承諾書及び印鑑登録証明書を甲に提出しなければならない。

３　第１項の規定により返還された売買物件において、乙所有の残置物があるとき、乙は、その所有権を放棄したものとみなし、甲において当該残置物を処分しても乙は異議を述べない。

４　乙は、第１項ただし書の規定により現状で返還された売買物件が滅失又はき損していると甲が認めるときは、その損害賠償として契約解除時の時価により算定された減損額に相当する金額を甲に支払わなければならない。又、乙の責

に帰すべき事由により甲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甲に支払わなければならない。

（損害賠償）

第１６条　甲は、乙が本契約に定める義務を履行しないため損害を受けたときは、その損害の賠償を請求することができる。

（契約等の費用）

第１７条　本契約の締結及び履行等に関して必要な一切の費用は、第６条第２項に基づく登記嘱託に要する費用を除き、すべて乙の負担とする。

（公租公課等の負担区分）

第１８条　所有権移転登記完了後におけるこの土地の公租公課、その他いっさいの賦課金は、乙の負担とする。

（信義則）

第１９条　甲乙両者は、信義を重んじ、誠実に本契約を履行しなければならない。

（疑義の決定）

第２０条　本契約に関し疑義があるときは、甲乙協議の上決定する。

（管轄裁判所）

第２１条　本契約から生ずる一切の法律関係に基づく訴訟等については、甲の事務所の所在地を管轄する千葉地方裁判所をもって管轄裁判所とする。

上記の契約の締結を証するため、本契約書を２通作成し、それぞれ記名押印の上、各自その１通を保有する。

令和　　年　　月　　日

甲　市川市八幡１丁目１番１号
市川市
代表者　市長　田　中　　甲　　㊞

乙

㊞