

(対象物件：「物件2－4」) 市有財産売買契約書

売出人 佐世保市（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の売買契約を締結する。

（信義誠実の義務）

第1条 甲乙両者は、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、その所有する次に掲げる売買物件（以下「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。

1 土地

所在地	地目	面積	売買代金	備考
○○町○○番○○	○○	○○.○○㎡	○○,○○○円	
○○町○○番○○	○○	○○.○○㎡	○○,○○○円	

2 建物

所在地 ○○町○○番地				
家屋番号 ○○番				
種類	構造	床面積	売買代金	備考
○○	○○○○	○○.○○㎡	○○,○○○円	

（売買代金）

第3条 売買代金（以下「代金」という。）は、金○○,○○○円（うち消費税及び地方消費税相当額金○○○円）とする。

【土地のみを売却する場合】

⇒第2条第2項を削除し、第3条を以下のとおり変更する。

第3条 売買代金（以下「代金」という。）は、金○○,○○○円とする。

【契約保証金を徴収する場合】

⇒以下の条項を追加する。

（契約保証金）

第3条の2 乙は、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本契約締結と同時に納付しなければならない。

2 第1項の契約保証金は、第23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。

3 第1項の契約保証金には利息を付さない。

4 甲は、乙が次条に定める義務を履行したときは、第1項に定める契約保証金を代金に充当するものとする。

5 甲は、乙が次条に定める義務を履行しないときは、第1項に定める契約保証金を甲に帰属させることができる。

(代金の支払方法)

第4条 乙は、代金をこの契約締結と同時に甲の発行する納入通知書により、甲に即納しなければならない。

【契約保証金を徴収している場合】

(代金の納付)

第4条 乙は、第3条に定める代金のうち、前条に定める契約保証金を除いた、金〇〇,〇〇〇円(以下「残金」という。)を、甲の発行する納入通知書により本契約締結の日から30日以内に納付しなければならない。

(所有権の移転)

第5条 物件の所有権は、乙が代金を納付したときに乙に移転する。

【契約保証金を徴収している場合】

第5条 物件の所有権は、乙が残金を納付したときに乙に移転する。

(登記嘱託請求等)

第6条 乙は、この契約締結の際にあらかじめ登記嘱託請求書を甲に提出しなければならない。

2 甲は、乙から提出された登記嘱託請求書を受理後、速やかに所有権移転登記手続きを行わなければならない。

3 乙は、甲に対し、前項の手続きに必要な書類を提出しなければならない。

(物件の引渡し)

第7条 甲は、第5条の規定により、物件の所有権が乙に移転後に、物件を引渡し時の現状で乙に引き渡す。

2 甲は、物件に係る立木の伐採、雑草・切株の除去、フェンス・囲障・擁壁・井戸等、地上・地下・空中工作物の補修・撤去などの費用負担及び隣接地権者等との調整は一切行わないものとし、乙は、これを了承のうえ買受け、売買代金の変更その他何らの請求もしない。

(用途指定)

第8条 甲は、物件について、次条から第12条までに定めるところにより、乙と用途指定の特約をする。

(指定用途)

第9条 乙は、物件を所有権移転するにあたり、地域産業及びコミュニティ活動の推進に寄与することが期待できる事業を実施しなければならない。ただし、甲の承認を得た場合はこの限りでない。

(禁止用途)

第10条 乙は、所有権移転の日から次に掲げるものの用に供してはならない。

(1) 公害(騒音・異臭等)の発生や景観を阻害するような事業の用に供すること。

(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1

22号)に定められた風俗営業及び性風俗関連特殊営業その他これらに類する事業の用に供すること。

- (3) 集団的に又は常習的に暴力的不法行為を行う恐れがある組織の事務所など、公序良俗に反する用に供すること。

(指定期間)

第11条 乙は、所有権移転の日から10年間(以下「指定期間」という。)、物件を第9条に定める指定用途に供さなければならない。

(権利の設定等の禁止)

第12条 乙は、指定期間が満了するまでの間は、甲の承認を得ないで、物件に地上権、質権、使用貸借による権利又は賃借権その他の使用及び収益を目的とする権利の設定(以下「権利の設定」という。)をし、若しくは物件について売買、贈与、交換、出資等による所有権の移転(以下「所有権の移転」という。)をし、又は合併をしてはならない。

(買戻しの特約)

第13条 甲は、乙が甲の承認を得ないで前4条の規定に違反する行為をした場合には、物件の買戻しをすることができる。

- 2 前項に定める買戻しの期間は、所有権移転の日から10年間とする。

(買戻しの登記及びその抹消)

第14条 乙は、甲が前条の規定に基づき期間を10年間とする買戻権並びに第17条第1項及び第2項に定める特約事項を登記することに同意する。

- 2 甲は、前条第2項に定める買戻特約期間の満了後に、乙の請求により買戻権の登記の抹消登記を嘱託する。

(実地調査等)

第15条 甲は、乙の第9条から第12条までに定める用途指定の履行状況を確認するため、随時に実地調査又は実地監査を行なうことができる。

- 2 乙は、甲から要求があるときは、物件についての権利の設定、所有権の移転又は乙の合併等を行っていない事実及び利用状況の事実を証する登記情報その他の資料を添えて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又は実地監査を拒み、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16条 乙は、第9条から第12条までの規定に違反したときは、次の各号に定めるところにより、甲に対し、違約金を支払わなければならない。

- (1)第11条に定める義務に違反して指定期間中に指定用途に供さなくなったとき(指定用途以外の用途に供したときは次号による。)

金(売買代金の1割)円

- (2)第9条若しくは第10条に定める義務に違反して指定期間中に指定用途以外の用途に供したとき又は第12条に定める義務に違反して権利の設定、所有権の移転又は合併をしたとき

金（ 売買代金の3割 ）円

- 2 乙は、正当な理由なく前条第3項に定める義務に違反して実地調査又は実地監査を拒み、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たときは、甲に対し、金（ 売買代金の1割 ）円の違約金を支払わなければならない。
- 3 前2項の違約金は、第23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。

（買戻権の行使）

- 第17条 甲は、第13条第1項に定める買戻権を行使するときは、乙が支払った売買代金を返還する。ただし、当該売買代金には利息を付さない。
- 2 甲は、買戻権を行使するときは、乙の負担した契約の費用は返還しない。
 - 3 甲は、買戻権を行使するときは、乙が支払った違約金及び乙が物件に支出した必要費、有益費その他一切の費用は返還しない。

（危険負担）

- 第18条 甲は、物件の引き渡し後においては、当該物件が甲の責めに帰することができない理由により滅失又は毀損しても乙に対してその責めを負わない。

（契約不適合責任）

- 第19条 乙は、この契約締結後、物件に数量の不足等の契約の内容に適合しないもののあることを発見しても代金の減免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。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、代金の減免若しくは損害賠償の請求又は契約の解除について、引渡しの日から2年以内に甲に対して協議を申し出ることができるものとし、甲は協議に応じるものとする。

（契約の解除）

- 第20条 甲は、乙がこの契約に定める義務を履行しないときは、契約を解除することができる。

（返還金等）

- 第21条 甲は、前条に定める解除権を行使したときは、乙が支払った代金を返還する。ただし、当該返還金には利子を付さない。この場合、乙の負担した契約の費用及び物件に支出した必要費有益費その他一切の費用は返還しない。

（乙の原状回復義務）

- 第22条 乙は、甲が第20条の規定により解除権を行使したときは、甲の指定する期日までに物件を原状に回復して返還しなければならない。ただし、甲が物件を原状に回復させることが適当でないと認めたときは、現状のまま返還することができる。
- 2 乙は、前項ただし書の場合において、物件が滅失又は毀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滅損額に相当する金額を甲に支払うものとし、乙の責めに帰すべき理由により、甲に損害を与えているときは、併せて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項に定めるところにより、物件を甲に返還するときは、甲の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を甲に提出しなければならない。

ない。

（損害賠償）

第 2 3 条 甲は、乙がこの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できる。

（返還金の相殺）

第 2 4 条 甲は、第 2 1 条の規定により、代金を返還する場合において、乙が第 2 2 条第 2 項又は前条に定める損害賠償を甲に支払うべき義務があるときは、返還する代金の全部又は一部と相殺する。

（契約の費用）

第 2 5 条 この契約の締結に関して必要な一切の費用はすべて乙の負担とする。

（疑義の決定）

第 2 6 条 前各条のほか、この契約に定めのないことで疑義があるときは、甲乙協議のうえ決定するものとする。

（裁判管轄）

第 2 7 条 本契約に関する訴訟の提起等は、甲の所在地を管轄する裁判所に行うものとする。

上記契約の締結を証するため本書 2 通を作成し、各自記名押印のうえ各 1 通を保有するものとする。

年 月 日

甲 佐世保市八幡町 1 番 1 0 号

佐世保市長 ○○○○○ ⑩

乙 ○○市○○町○○番

○○○○○ ⑩