

市有財産売買契約書

売渡人 別府市（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、次の物件（土地に定着又は内在する構造物等の一切を含む。以下「売買物件」という。）を乙に売り払い、乙はこれを買受けるものとする。

所在地	地目	地積
別府市亀川浜田町16番4	雑種地	1203.33㎡

（売買代金）

第3条 売買物件の売買代金は、金 , , 円とする。

（契約保証金）

第4条 乙は、この契約締結と同時に、甲が発行する納入通知書等により契約保証金として金 , , 円を甲に支払わなければならない。

- 前項の契約保証金のうち、金2,230,000円は入札保証金より充当する。
- 第1項の契約保証金には、利息を付さない。
- 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売買代金に充当する。
- 甲は、乙が次条に定める義務を履行しないため、第16条により解除権を行使したときは、第1項に定める契約保証金を甲に帰属させる。

（売買代金の納付）

第5条 乙は、第4条に定める売買代金から乙が既に納付した契約保証金を除く金額を、甲が発行する納入通知書等により令和 年 月 日までに甲に納付しなければならない。

- 前条に定める契約保証金は、乙が前項に定める金額を完納したときに、甲において売買代金の一部に充当するものとする。
- 乙は、第1項に定める金額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、第4条に定める売買代金の額に年14.6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を支払わなければならない。

(所有権の移転)

第6条 売買物件の所有権は、売買代金が完納されたときに、甲から乙に移転するものとする。ただし、前条第3項により延滞料の支払いが生じた場合は、売買代金及び延滞料を完納したときとする。

2 所有権移転後における売買物件に係る租税その他の公租公課については、すべて乙が負担するものとする。

(所有権の移転登記)

第7条 乙は、前条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の移転登記を請求するものとし、甲は、その請求により所有権の移転登記を所轄法務局に囑託するものとする。

2 前項の登記に要する費用は、乙の負担とする。

(売買物件の引渡し)

第8条 甲は、売買物件の所有権の移転と同時に、何らの手続を要しないで、売買物件を現状有姿のまま乙に引き渡したものとする。

(工事着手及び指定用途)

第9条 乙は、市有財産売却募集要領に基づき甲に提出した土地利用概要書の内容を履行しなければならない。

2 乙は、土地引渡しの日から10年間、売買物件を住宅の用途に供さなければならない。

3 乙は、売買物件を前条の引き渡しを受けた日から1年以内に、土地利用概要書に示された用途に従い、工事着手しなければならない。ただし、乙は、やむを得ない事情により工事着手期限の延長を必要とするときは、あらかじめ理由を付した書面を甲に提出し、甲の承認を得なければならない。

4 前項の承諾については、乙が第三者へ所有権の移転をした後も、乙から甲へ承諾を求めるものとする。

(用途制限)

第10条 乙は、売買物件又は売買物件上に設置した建物、構築物、工作物等（以下「売買物件等」という。）を暴力団員（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6号に規定する暴力団員をいう。以下同じ。）に譲渡し、若しくは暴力団員に貸し付け、又は暴力団員に転売又は貸付けされることを知りながら第三者に譲渡し、若しくは貸し付けてはならない。

2 乙は、売買物件等を暴力団（暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律第2条第2号に規定する暴力団をいう。以下同じ。）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第三者に譲渡し、若しくは貸し付けてはならない。

3 乙は、売買物件等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、同条第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、又はこれらの用に供されることを知りな

がら第三者に譲渡し、若しくは貸し付けてはならない。

4 乙は、無差別大量殺人行為を行った団体の規制に関する法律（平成11年法律第147号）第5条に規定する観察処分を受けた団体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第三者に譲渡し、若しくは貸し付けてはならない。

5 乙は、売買物件等を、騒音、振動、臭気その他周辺環境に支障を及ぼす事業の用若しくは周辺環境との調整が困難と想定される事業の用に供し、又はこれらの用に供されることを知りながら第三者へ譲渡し、若しくは貸し付けてはならない。

（所有権移転等の制限）

第11条 乙は、土地引渡しの日から10年間、売買物件の所有権を第三者へ移転するときは、第9条の工事着手及び指定用途、前条の用途制限を書面で承継させなければならない。以降、所有権移転する場合も同様とする。

（実地調査等）

第12条 甲は、この契約の履行状況を確認するため、随時に実地調査し、又は所要の報告を乙に求めることができる。この場合、乙はその調査を拒み、若しくは妨げ、又は報告を怠ってはならない。

2 乙は、第三者へ所有権を移転した場合は、甲にその旨を報告し、所有者の分かる書面を添付しなければならない。また、乙から所有権が移転した場合であっても、甲は乙に対し実地調査及び報告を求めるものとし、乙は履行の状況を把握しなければならない。以降、所有権移転する場合も同様とする。

（違約金）

第13条 乙は、土地引渡しの日から10年間、第9条、第10条又は第11条に違反したときは、違約金として売買代金の30パーセントに相当する額を甲の指定する期間内に甲に支払うものとする。

2 乙は、前条に違反したときは、違約金として売買代金の10パーセントに相当する額を甲の指定する期間内に甲に支払うものとする。

3 前2項に定める違約金は、第19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14条 乙は、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、甲に対して売買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。

（契約不適合責任）

第15条 乙は、売買物件の引渡し後、売買物件に数量の不足その他契約の内容に適合しない状態（以下「契約不適合」という）が発見されても、履行の追完、売買代金の減額、損害賠償の請求又は契約の解除をすることはできない。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項に規定する消費者に該当し、かつ、売買物件に本契約を締結した目的を達成することができない著しい契約不適合が発見された場合には、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16条 甲は、次の各号のいずれかに該当するときは、催告なしにこの契約を解除することができる。

(1) 乙がこの契約に定める義務を履行しないとき。

(2) 乙が暴力団員又は暴力団若しくは暴力団員と密接な関係を有する者と認められたとき。

(返還金等)

第17条 甲は、前条に定める解除権を行使したときは、乙が支払った売買代金を返還する。ただし、当該返還金には利息を付さない。

2 甲は、解除権を行使したときは、乙が負担した契約の費用は返還しない。

3 甲は、解除権を行使したときは、乙が支払った違約金及び乙が売買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18条、乙は、甲が第17条の規定により解除権を行使したときは、直ちに売買物件を契約時の状態に復して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、売買物件が滅失又は棄損しているときは、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甲に支払わなければならない。また、乙の責め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。

3 乙は、第1項に定めるところ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、抵当権その他売買物件の行使を妨げる一切の負担を抹消した上で、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。

(損害賠償)

第19条 乙は、この契約に定める義務を履行せず、甲に損害を与えたときは、その損害を賠償しなければならない。

(返還金の相殺)

第20条 甲は、第17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、乙が第13条に定める違約金又は第18条第2項若しくは前条に定める損害賠償金を甲に支払う義務があるときは、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)

第21条 この契約の締結に要する費用は、乙の負担とする。

(開発行為等)

第22条 乙は、売却物件において建築行為を行うとき、売却物件の現状を変更し開発等を行うときは、地域のまちづくりを考慮し、

2 前項の場合において、乙は関係行政機関と十分協議し、関係法令を遵守しなければならない。

3 乙は、十分な注意をもって売買物件を管理し、近隣住民その他第三者との紛争が生じないよう留意するものとする。

(更正等の登記)

第23条 売買物件の地積、地目等が公簿と現状で異なる場合には、売買物件の引渡し後、乙が費用を負担して更正又は変更登記を行うものとする。また、地図又は地図に準ずる図面の訂正を要する場合についても同様とする。

(管轄裁判所)

第24条 この契約から生ずる一切の法律関係に基づく訴えの管轄は、大分地方裁判所とする。

(疑義の決定等)

第25条 この契約に定めのない事項又はこの契約に関し疑義を生じた事項については、甲と乙とが協議の上、これを定めるものとする。

この契約の成立を証するため、本契約書2通を作成し、甲乙が記名押印の上、それぞれ1通を保有する。

令和 年 月 日

甲 (売渡人)

別府市上野口町1番15号

別府市

別府市長 長野 恭 紘

乙 (買受人)