

# 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 売買物件は、次のとおりとする。

所在地	地目	地積
別府市大字別府字野口原 3088番200	宅地	計2957.28㎡ (登記2955.31㎡)
別府市大字別府字野口原 3088番351	学校敷地	計81.13㎡

定着物及び付属物を含む。

（売買代金）

第3条 売買代金は、金141,600,000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により契約保証金として金 ,            ,            円を甲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 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。

4 甲は、乙が次条に定める義務を履行しないため、第15条の規定により契約を解除するときは、第1項に定める契約保証金を甲に帰属させる。

（売買代金の支払い）

第5条 乙は、売買代金のうち前条第1項に定める契約保証金を除く金額を、甲の発行する納入通知書により令和 年 月 日までに甲に納付しなければならない。

(所有権の移転)

第6条 売買物件の所有権は、乙が売買代金を完納したときに乙に移転する。

- 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。

(売買物件の引渡し)

第7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、当該物件を現状有姿のまま乙に引き渡したものとする。

(所有権の移転登記)

第8条 所有権の移転登記は、売買物件の引き渡し後、乙の請求により甲が囑託する。

- 2 前項の登記に要する費用は、乙の負担とする。

(危険負担)

第9条 この契約の締結の時から売買物件の引渡しの時までにおいて、当該物件が甲の責めに帰することのできない事由により滅失又はき損した場合には、その損害は乙の負担とする。

(契約不適合責任)

第10条 乙は、この契約の締結後、売買物件に面積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)があることが発見されても、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。

(用途制限)

第11条 乙は、売買物件又はこの契約締結後に売買物件に設置した建物等の物件の所有権を暴力団員(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売買物件の所有権を第三者に譲渡し、若しくは売買物件を第三者に貸し付けてはならない。

- 2 乙は、売買物件又はこの契約締結後に売買物件に設置した建物等の物件を暴力団(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売買物件の所有権を第三者に譲渡し、若しくは売買物件を第三者に貸し付けてはならない。

- 3 乙は、売買物件又はこの契約締結後に売買物件に設置した建物等の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、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売買物件の所有権を第三者に譲渡し、若しくは売買物件を第三者に貸し付けてはならない。
- 4 乙は、売買物件又はこの契約締結後に売買物件に設置した建物等の物件を、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へ譲渡し、若しくは貸し付けてはならない。
- 5 乙は、売買物件又はこの契約締結後に売買物件に設置した建物等の物件を、騒音、振動、臭気その他周辺環境に支障を及ぼす用に供し、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12条 乙は売買物件又はこの契約締結後に売買物件に設置した建物等の物件を、第三者へ譲渡し、又は貸し付ける場合には、前条の用途制限を承継させなければならない。

（実地調査等）

第13条 甲は、乙の第11条に定める義務の履行状況を確認するため、随時に実地調査し、又は乙に対し所要の報告を求めることができる。この場合において、乙は調査を拒み、妨げ又は報告を怠ってはならない。

（違約金）

第14条 乙は、第11条に違反したときは、売買代金の100分の30に相当する額を違約金として、甲の指定する期間内に甲に支払わなければならない。

2 乙は、前条に違反したときは、売買代金の100分の10に相当する額を違約金として、甲の指定する期間内に甲に支払わなければならない。

3 前2項に定める違約金は、第18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15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16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17条、乙は、甲が第15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、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18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19条 甲は、第16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14条に定める違約金又は第17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。

(費用の負担)

第20条 この契約の締結に要する費用は、すべて乙の負担とする。

(開発行為等)

第21条 乙は、売買物件において建築行為を行うとき、又は売買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、周辺環境や道路幅員の確保に配慮しなければならない。

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に留意するものとする。

(更正等の登記)

第22条 売買物件の面積、地目等が公簿と現状で異なる場合には、甲が乙に引渡し後に、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。

(裁判管轄)

第23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)

第24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、甲乙協議の上決定する。

この契約の締結を証するため、本書2通を作成し、両者記名押印の上、各自その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）