

## 水賀池公園整備事業

### 公有財産売買契約書（案）



## 公有財産売買契約書（案）

売出人 堺市（以下「甲」という）と買受人 □□□□□□□□□□（以下「乙」という）は、次の条項により公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、誠実に本契約を履行しなければならない。

### （物件の表示）

第 2 条 甲はその所有する次に掲げる物件（以下「本物件」という。）を乙に売り払い、乙はこれを買受ける。

所在地	物件内容			摘要
堺市中心区深井水池町 3211 番ほか一部 （分筆登記後に確定）	土地	地目	宅地	
		地積	8116.14 m <sup>2</sup>	

### （売買代金）

第 3 条 本物件の売買代金は、金□□□□□□□□□□円とする。

### （契約保証金）

第 4 条 本契約の契約保証金は、金□□□□□□□□□□円とする。

- 2 前項の契約保証金は、第 22 条に規定する損害賠償の予定又はその一部と解釈しない。
- 3 甲は、乙が第 5 条に規定する義務を履行したときは、第 1 項の契約保証金を売買代金に充当する。
- 4 甲は、乙が第 5 条に規定する義務を履行しないことにより、第 19 条第 1 項の規定により本契約を解除したときは、第 1 項の契約保証金を甲に帰属するものとする。
- 5 第 1 項の契約保証金には利息を付さない。

### （代金の支払い）

第 5 条 乙は、第 3 条の売買代金のうち前条第 1 項の契約保証金を除いた金□□□□□□□□□□円を甲の発行する納入通知書により令和○年○月○日までに甲へ支払わなければならない。

(所有権の移転及び登記)

第 6 条 本物件の所有権は、売買代金の全額支払時をもって乙に移転する。

- 2 甲は、前項に規定する本物件の所有権移転後、速やかに所有権移転登記を行うものとし、乙は、これに必要な書類等をあらかじめ甲に提出するものとする。
- 3 前項に規定する登記に要する費用は、乙の負担とする。

(物件の引渡し)

第 7 条 本物件は、売買代金支払と同時に別に何らの手続を用いなくて、当該土地の所在地において、現状有姿のまま乙に引き渡したものとする。

(危険負担)

第 8 条 本契約締結の時から売買物件の引渡しの時までにおいて、本物件が天災地変その他の甲又は乙のいずれの責に帰することのできない事由により滅失又は損傷し、修補が不能又は修補に過大な費用を要し、本契約の履行が不可能となったときは、甲乙双方書面により通知して、本契約を解除することができる。また、乙は、本契約が解除されるまでの間、売買代金の支払いを拒むことができる。

- 2 甲は、売買物件の引渡し前に、前項の事由によって本物件が損傷した場合であっても、修補することにより本契約の履行が可能であるときは、甲は、売買物件を修補して乙に引き渡すことができるものとする。この場合、修補行為によって引渡しの本契約に定める引渡しの時を超えても、乙は、甲に対し、その引渡しの延期について異議を述べることはできない。
- 3 第 1 項によって、本契約が解除された場合、甲は、乙に対し、受領済みの金員を無利息で速やかに返還するものとする。

(公租公課の負担)

第 9 条 売買代金完納後における公租公課については、すべて乙の負担とする。

(契約不適合責任)

第 10 条 乙は、本契約締結後、本物件に関して契約の内容に適合しないこと（地下埋設物や土壌汚染等の隠れたものも含む）を理由として、目的物の修補請求、代替物の引渡請求、履行の追完請求、代金の減免請求、損害賠償請求及び契約の解除は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 項に規定する消費者である場合、甲は物件の引渡しから 2 年間は代金の減免請求に限り応じることができるものとする。

(用途の指定及び用途の制限)

第 11 条 乙は、当該土地を令和 年 月 日 (以下「指定期日」という。) までに「 □□ □□ (本事業に係るプロポーザルにおいて提案された用途とする) 」の用途 (以下「指定用途」という。) に供し、指定期日の翌日から 10 年間 (以下「指定期間」という。) 指定用途に供さなければならない。

- 2 乙は、本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 5 月 15 日法律第 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の活動のために利用する等、公序良俗に反する用途に供してはならない。
- 3 乙は、自ら若しくは他人をして本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 7 月 10 日法律第 122 号) で定める風俗営業及び性風俗関連特殊営業等の用に供してはならない。

(権利設定等の禁止)

第 12 条 乙は、本契約締結の日から指定期間満了の日まで、甲の承認を得ないで、当該土地に地上権、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をし、若しくは当該土地について売買、贈与、交換、出資等による所有権の移転をしてはならない。

(買戻しの特約)

第 13 条 甲は、乙が本契約締結の日から買戻期間満了の日までにおいて、第 11 条及び前条の定め違反したときは、当該土地を買い戻すことができる。

- 2 前項で定める買戻しの期間は、本契約締結の日から 10 年間とする。

(買戻しの登記)

第 14 条 乙は、甲が前条第 2 項の規定に基づき期間を 10 年とする買戻権及び第 18 条 (買戻し権の行使) で定める特約事項を登記することに同意する。

(用途指定の変更、解除等)

第 15 条 乙は、当該土地の全部又は一部について、やむを得ない事由により第 11 条及び第 12 条で定める用途指定等の変更若しくは解除又は第 13 条で定める買戻しの特約を解除する必要があるときは、詳細な事由を付した書面により甲に申請しなければならない。

- 2 甲は、前項の申請に対し承認するときは、書面によって行うものとする。
- 3 甲は、前項の承認において、条件を付すことができる。

(実地調査)

第 16 条 甲は、第 11 条及び第 12 条で定める用途指定等の履行状況を確認するため、随時に実地調査し、乙に対し必要な報告又は資料の提出を求めることができる。この場合において、乙は、その調査を拒み、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 17 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 金（売買代金の 1 割）円

(2) 前 11 条及び第 12 条に定める義務に違反したとき 金（売買代金の 3 割）円

2 前項の違約金は、第 22 条で定める損害賠償の予定又はその一部と解釈しない。

(買戻権の行使)

第 18 条 甲は、第 13 条第 1 項で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。

(契約の解除)

第 19 条 甲は、乙が本契約で定める義務を履行しないときは、催告その他何らの手続を用いずに、本契約を解除することができる。

2 乙が、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 32 条第 1 項各号の規定に該当する者と認められるときは本契約を解除することができる。

3 甲は、前 2 項の規定に基づき、本契約を解除した場合において、乙又は第三者が損害を受けることがあっても、これを賠償しない。

(返還金等)

第 20 条 甲は、前条第 1 項又は第 2 項の規定により本契約を解除したときは、乙が第 17 条に定める義務を完全に履行した後、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、前条第 1 項又は第 2 項の規定により本契約を解除した場合において、乙が負担した契約の費用は返還しない。

3 甲は、前条第 1 項又は第 2 項の規定により本契約を解除した場合において、乙が本物件に支出した必要費、有益費その他一切の費用は償還しない。

(原状回復の義務)

第 21 条 乙は、甲が第 19 条の規定により本契約を解除したときは、自己の負担において、本物件を原状に回復し、甲の検査を受けて、甲の指定する期日までに返還しなければならない。ただし、甲が原状に回復する必要がないと認めるときは、現状のまま返還することができる。

2 甲は、前項の規定により乙が本物件を原状に回復して返還しないときは、甲が乙に代わって原状に回復することができるものとし、乙はその費用を負担しなければならない。

3 乙は前 2 項の規定により本物件を甲に返還する場合は、売買物件について設定された抵当権、その他本物件の完全な所有権の行使を妨げる負担を消滅させなければならない。

4 乙は第 1 項又は第 2 項の規定により本物件を甲に返還する場合は、本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。なお、所有権を移転するために必要な登記費用等は、すべて乙の負担とする。

(損害賠償)

第 22 条 乙は、本契約で定める義務を履行しないため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 23 条 甲は、第 20 条第 1 項の売買代金を返還する場合において、乙が第 17 条第 1 項、第 21 条第 2 項又は前条に規定する甲に支払うべき金額があるときは、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 24 条 本契約に要する一切の費用は、すべて乙の負担とする。

(近隣住民等への配慮)

第 25 条 乙は、本物件引渡し以後において、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し、紛争が生じた場合は乙の責任において解決するものとする。

2 乙は本物件引き渡し以降において、近隣住民その他第三者に配慮し、維持管理を適切に行うものとし、その場合に生じた費用は、乙が支払うものとする。

(第三者との協議)

第 26 条 乙が隣接土地所有者等の第三者と協議を行う場合において、甲は協議その他の事について一切関与しない。

(管轄裁判所)

第 27 条 本契約に関する管轄裁判所は、甲の所在地を管轄区域とする地方裁判所又は簡易裁判所とする。

(疑義の決定)

第 28 条 本契約に関し疑義のある事項又は本契約に定めのない事項については、甲乙協議の上、決定する。

上記の契約の締結を証するため、本契約書 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 住 所 堺市堺区南瓦町 3 番 1 号  
名 称 堺 市  
代 表 者 堺 市 長 永藤 英機 印

乙 団 体 名  
代 表 団 体  
住 所  
代 表 者

構 成 団 体  
住 所  
代 表 者

別表

売買物件の表示