

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	堺市東区北野田1084番地	
建物の名称	ベルヒル	
敷地権の目的たる土地の表示	所在・地番	堺市東区北野田1084番
	地目	宅地
	地積（公簿・実測）	11,666.97㎡
専有部分の建物の表示	建物の名称	510
	家屋番号	北野田 1084番510
	種類	駐車場
	構造	鉄骨造1階建
	床面積	6階部分 138.23㎡
	敷地権	種類 割合

（売買代金）

第3条 本物件の売買代金は、金□□□□□□□□□□円（土地価格□□□□□□□□□□円、建物価格□□□□□□□□□□円、消費税及び地方消費税相当額□□□□□□□□□□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 契約保証金には乙が既に納付した入札保証金全額を充当するものとする。

3 前項の契約保証金は、第17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。

4 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。

5 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14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。

6 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本市が指定する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。

4 管理費等の負担は所有権移転日より乙の負担とする。

（物件の引渡し）

第7条 本物件の所有権は、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。

- 2 乙は、本物件が経年使用等により毀損、損耗、劣化等が生じている恐れがあることを承知の上、引渡しを受けるものとする。

(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。

(用途の制限)

第11条 乙は、自ら若しくは他人をして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。

- 2 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。

(実地調査)

第12条 甲は、前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、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。

- 2 乙は、正当な理由なく前項で定める実地調査を妨げ又は必要な報告若しくは資料の提出を怠ってはならない。

(違約金)

第13条 乙は、第11条で定める義務に違反したとき、又は第14条第2項の理由により契約を解除する場合は、売買代金の100分の30に相当する額を違約金として甲に支払わなければならない。

- 2 乙は、正当な理由なく前条第2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、売買代金の100分の10に相当する額を違約金として甲に支払わなければならない。

- 3 前2項の違約金は、第17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。

(契約の解除)

第14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なくて、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15条 甲は、前条の規定により本契約を解除したときは、乙が第16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16条 乙は、甲が第14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たときは、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、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17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18条 甲は、第15条第1項の売買代金を返還する場合において、乙が第13条第1、2項、第16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19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20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に留意するものとし、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、本物件引渡し以後において、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。

3 甲からの改善要請後も乙が改善に応じない場合は、財産活用課が主催する全ての入札に対し、乙は1年間参加できないものとする。

(第三者との協議)

第21条 乙が他の区分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22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23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。

(管理規約等の遵守)

第24条 乙は本物件の管理規約等を遵守しなければならない。

(特約条項)

第25条 乙は、本物件が本契約書添付の特記事項の内容であることを了承したうえ、売買物件を買い受けるものとする。

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
氏 名 堺 市
代表者 堺市長 永 藤 英 機 印
登録番号

「乙」 住 所
氏 名 印

特記事項

【駐車区域の概要】

- ・ 駐車可能台数 9 台
- ・ 利用可能時間 2 4 時間入出庫可能
- ・ 車両出入口 各 1 か所
- ・ 係員常駐時間 午前 8 時から午後 1 1 時まで

【管理形態】

- ・ 管理組合 ベルヒル管理組合
- ・ 管理規約 ベルヒル管理規約
- ・ 管理委託会社 株式会社浪速管理 (06-6458-3000)

【買受人負担金】

- ・ 管理費 年額金 458, 496 円 毎月分を前月 2 7 日に口座引き落とし
- ・ 修繕積立金 年額金 293, 988 円 毎月分を前月 2 7 日に口座引き落とし
- ・ 駐車場管理費 年額金 19, 160 円 支払い方法は、管理組合等に要相談

※負担金額等は、今後改定される場合があります。

- ベルヒル管理規約（紙媒体又は電子データ）は、売買契約締結後本市よりお渡しします。
- 本物件は、ベルヒル管理規約にて駐車場と規定されております。
- 本物件の所有権移転に伴う管理規約の締結又は引継に関する手続きはありませんが、駐車場利用に際しての管理組合との事務手続きは別途必要となります。
- 所有権移転にあたり、全体駐車場細則変更のため、理事会での決議及び総会での決議が必要となります。併せて、管理会社とも料金精算等について、調整が必要となりますのでこれらの事務手続きとして、一定の期間を要します。上記期間は駐車場の利用ができません。
- 管理費等負担金は、所有権移転の日の前日分まで、本市が支払います。
- 本物件は時間貸しを前提とした精算機を設置していないため、利用可否等について管理組合と調整が必要となります。
- 乙における駐車場の経営形態によっては、他の階を含めた駐車場全体の運営上、管理組合等関係者との協議が必要となる場合がありますが、本市は一切責任を負いません。
- 本物件フロアの柱に設置されている電気のコンセントは、管理組合の所有となりますので、使用にあたっては管理組合との協議が必要となります。