

(案)

市有財産売買契約書

1 物件の表示

所 在	地 番	登記地目	面 積
札幌市手稲区前田 2 条 12 丁目	361 番 24	宅地	12,901.38 m ²

2 契約金額及び支払方法

	支払期限	金 額
A 売 買 代 金		円
B 契 約 保 証 金	この契約締結前までに納付する。	円
C 差し引き金額(A - B)	令和 ○ 年 ○ 月 ○ 日	円

3 その他約定事項

	内容
所有権移転・引渡し	上記Cを完納したときに、行われたものとする。
契約に必要な費用	買主が収入印紙代 ○円 を負担する。
登記に必要な費用	買主が登録免許税を納付する。

4 契約不適合責任

	内容
契 約 不 適 合 責 任	買主は、売買物件の引渡し以後、売買物件の種類又は品質がこの契約の内容に適合しないことを理由として、売主に対し修補請求、売買代金の減額請求、損害賠償請求又は契約の解除をすることができない。

売払人 札幌市（以下「売主」という。）と買受人 ○○（以下「買主」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 売主及び買主は、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 売主は、標記物件（以下「売買物件」という。）を買主に売り渡し、これを買主は、所在及び面積を確認して売主から買い受ける。

2 売買物件の面積は、別添図面等資料による面積であり、買主は、本数量をもって契約面積とすることを了承するものとする。

（売買代金）

第3条 売買代金は、金○円とする。

2 買主は、第1項の売買代金から次条第1項の契約保証金を差し引いた金○円を、売主の発行する納入通知書により令和○年○月○日までに売主に納入しなければならない。

（契約保証金）

第4条 買主は、契約締結までに契約保証金として、金○円（売買代金の10%）を売主に支払うものとする。

2 売主は、買主が前条第2項に定める義務を履行したときに、契約保証金の全部を売買代金の一部に充当する。

3 売主は、買主が前条第2項に定める義務を履行しなかったときに、契約保証金の全部を売主に帰属させる。

（所有権の移転及び売買物件の引渡し）

第5条 売買物件の所有権は、買主が売買代金（第3条第2項に定める納入期限までに売買代金を納入しないときは、第18条第1項第1号に定める違約金を含む。）を売主に全額納入したときに、売主から買主に移転するものとする。

2 前項の規定により売買物件の所有権が買主に移転したときに、売主は売買物件を現況で買主に引渡したものとする。

（従物の帰属）

第6条 売買物件に従属する樹木・管理用柵・残置物等は、売買物件の引渡し時から買主に帰属する。

（登記の囑託）

第7条 買主は、第5条第1項の規定により売買物件の所有権が移転した後、その所有権移転の登記に必要な一切の書類を売主に提出し、売主は遅滞なく所有権移転の登記を囑託するものとする。

2 前項の登記に必要な費用は、買主の負担とする。

（危険負担）

第8条 この契約締結の時から第5条第2項に定める引渡しの時までにおいて、売買物件が天災地変そ

他の売主又は買主のいずれの責め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、この契約の履行が不可能となったときは、売主又は買主は書面により相手方に通知して、この契約を解除することができる。この場合、買主は、この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 売買物件の引渡し前に、前項の事由によって売買物件が損傷したときであっても、修補することによりこの契約の履行が可能であるときは、売主は、売買物件を修補して買主に引き渡すことができるものとする。この場合、第3条第2項及び第5条第2項の規定にかかわらず、売買代金の納入期限及び売買物件の引渡し時期は売主及び買主が協議のうえ、別途定めるものとする。

3 売買物件の引渡し前に、第1項の事由によって売買物件が滅失又は損傷したときであっても、買主は売主に対して、代金減額を請求することはできない。

(竣工期限等)

第9条 買主は、令和〇年〇月〇日までに、公募提案型売却の応募時に提出した事業計画書（以下「計画書」という。）に示した工事を竣工させなければならない。

2 買主は、やむを得ず前項に定める期限までに竣工できないときは、その理由及び新たな期限を書面により申し出て、同項に定める期限までに売主の承諾を得なければならない。

3 前項の承諾を得られた場合において、買主は、売主の承諾した期限までに工事を竣工しなければならない。

(特約条項)

第10条 買主は、売買物件に関して、別添の物件概要説明書に記載した内容を了承したうえで、売買物件を買い受けるものとする。

2 売買物件に関して、売主が第三者と締結した確認書や覚書等（以下「確認書等」という。）があるときは、買主は、第5条第2項に定める引渡しの日から確認書等に記載された全ての事項について売主の地位を承継するものとし、売主に代わり、確認書等の内容を誠実に遵守しなければならない。

(契約不適合責任)

第11条 買主は、第5条第2項に定める引渡しの日以後、売買物件の種類又は品質がこの契約の内容に適合しないことを理由として、売主に対し修補請求、売買代金の減額請求、損害賠償請求又は契約の解除をすることができない。

(土地利用指定及び期間)

第12条 買主は、第5条第2項に定める引渡しの日から10年間（以下「指定期間」という。）は、計画書の内容に従い、売買物件を利用しなければならない。

2 買主は、建築確認等の諸手続きの前に、建築計画の概要を売主に提出しなければならない。また、建築基準法（昭和25年法律第201号）第6条第1項に定める確認済証及び同法第7条第5項に定める検査済証の交付を受けたときは、それらの写しを売主に提出するものとする。

3 買主は、指定期間が満了するまでの間に、売買物件の全部又は一部について、事業実施上やむを得ない事由により計画書の内容を変更する必要があるときは、あらかじめ変更を必要とする理由及び

変更後の計画を詳細に記載した書面により売主に申請し、売主の承諾を得なければならない。

4 売主が前項又は次条ただし書きに定める申請に対する承諾をするときは、書面により行うものとする。

(所有権移転等の制限)

第13条 買主は、指定期間内において、次の各号に掲げる事項を遵守しなければならない。ただし、計画書において予定されていた場合又はやむを得ない理由によりあらかじめ書面により申請し、売主の承諾を受けたときは、この限りではない。

- (1) 売買物件及び売買物件の土地に建築する建物の所有権を第三者に移転又は設定しないこと。
- (2) 売買物件及び売買物件の土地に建築する建物に地上権、質権、使用貸借による権利又は賃貸借その他使用及び収益を目的とする権利を設定しないこと。
- (3) 売買物件の土地に建築する建物を区分所有権の目的としないこと。

(報告義務)

第14条 買主は、指定期間内において、計画書の内容に基づく土地利用等の継続に影響を与える事実が生じたときは、書面により売主に報告しなければならない。

2 買主は、指定期間において、この契約締結の時から5年間は、売買物件について権利の設定や所有権の移転を行っていない事実及び利用状況の事実を証する登記事項証明書その他の書類を添えて、売買物件の利用状況等を売主に年1回（毎年〇月〇日まで）報告しなければならない。

(公序良俗に反する使用の禁止)

第15条 買主は、売買物件を札幌市暴力団の排除の推進に関する条例（平成25年条例第6号。以下「暴排条例」という。）第2条第1号に定める暴力団その他の反社会的団体及びそれらの構成員がその活動のために利用する等公序良俗に反する使用をしてはならない。

- 2 買主は、売買物件の所有権を第三者に移転するときは、前項の使用の禁止義務を承継させるものとし、その第三者に対して同項の定め反する使用をさせてはならない。
- 3 買主は、前項の第三者が売買物件の所有権を移転するときも同様に前2項の内容を転得者に承継することを義務付けなければならない。
- 4 買主は、売買物件を第三者に使用させるときは、その第三者に対して第1項の定め反する使用をさせてはならない。この場合において、買主は、同項の使用の禁止をまぬがれるものではない。
- 5 買主は、前項の第三者が新たな第三者に売買物件を使用させるときも同様に、第1項及び前項の内容を遵守させなければならない。

(風俗営業等の禁止)

第16条 買主は、売買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条に定める営業その他これに類する業の用に供してはならない。

- 2 買主は、売買物件の所有権を第三者に移転するときは、前項の使用の禁止義務を承継させるものとし、その第三者に対して同項の定め反する使用をさせてはならない。
- 3 買主は、売買物件を第三者に使用させるときは、その第三者に対して第1項の定め反する使用を

させてはならない。この場合において、買主は、同項の使用の禁止をまぬがれるものではない。

(実地調査等)

第 17 条 売主は、指定期間内において、第 12 条から第 16 条までに定める内容について必要があると認めるときは、買主に対し履行の状況を確認するために質問し、実地調査を行い、帳簿、書類その他の物件を調査し、又は参考となるべき報告若しくは資料の提出を求めることができる。

2 買主は、この契約締結の日から指定期間満了の日までに、売主が必要と認めるときは、第 12 条から第 16 条までに定める内容について、その事実を証する書類その他の資料を添えて売買物件の利用状況等を直ちに売主に報告しなければならない。

3 買主は、正当な理由なく前 2 項に定める調査を拒み、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 18 条 買主は、次の各号のいずれかに該当するときは、それぞれ当該各号に定める金額を違約金として売主に支払わなければならない。

(1) 第 3 条第 2 項に定める義務を履行せず、納入期限後に売買代金の一部又は全部を納めるときは、納入期限の翌日から納入の日までの日数に応じ、その未納入額（その一部を納入した場合におけるその後の期間については、その納入額を控除した金額）につき、年 14.6%の割合で計算した金額。

(2) 第 12 条、第 13 条、第 15 条又は第 16 条に定める義務に違反したときは、売買代金の 30%に相当する金額。

(3) 第 9 条、第 14 条又は第 17 条に定める義務に違反したときは、売買代金の 10%に相当する金額。

(4) 買主が暴排条例第 7 条第 1 項に定める暴力団関係事業者（以下「暴力団関係事業者」という。）に該当することが判明したときは、売買代金の 30%に相当する金額。

2 前項の違約金は、第 24 条に定め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 19 条 売主は、買主が次の各号のいずれかに該当するときは、催告しないで、この契約を解除することができる。

(1) この契約に定める義務を履行しないとき。

(2) 暴力団関係事業者に該当することが判明したとき。

2 前項の規定によりこの契約が解除された場合であっても、買主は売主に対し、その解除を理由とした損害賠償を請求することができない。

(買戻し特約及び特約登記)

第 20 条 売主は、買主が第 12 条から第 16 条までに定める義務を履行しないときは、買主が支払った売買代金を返還することにより、売買物件を買戻すことができるものとする。ただし、その売買代金には利息は付さない。

2 前項の規定により売買物件を買戻すことができる期間は、第 12 条第 1 項に定める指定期間とする。

3 買主は、売主が売買物件に前 2 項に定める買戻しの特約事項を登記することを承諾するものとし、

その登記に必要な書類を売主に提出しなければならない。

- 4 売主は、第2項に定める期間が満了したときは、買主の請求により前項の特約事項の抹消登記を囑託するものとし、その登記に要する費用は買主の負担とする。

(買戻権の行使)

第21条 売主が第20条第1項に定める買戻権を行使したとき、所有権移転に係る登記は売主が行うものとし、買主は売主の指定する期日までにその登記に必要な書類を売主に提出しなければならない。また、その登記に必要な費用は買主の負担とする。

- 2 前項の所有権移転登記が完了した後、売主は買主の請求により、買主に売買代金の返還を行うものとする。
- 3 売主は、買戻権を行使するときは、買主の負担した契約の費用を返還しない。
- 4 売主は、買戻権を行使するときは、買主が支払った違約金及び買主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。

(返還金等)

第22条 売主又は買主がこの契約を解除したとき、売主は、既に買主が支払った売買代金(契約保証金を除く)があるときは、それを買主に返還する。

- 2 売主又は買主がこの契約を解除したときは、売主は、買主が支払った契約保証金は返還しない。ただし、次の各号のいずれかに該当するときは、契約保証金を買主に返還する。

- (1) 売主の責めに帰する事由により契約を解除するとき。
- (2) 第8条第1項の規定により契約を解除するとき。

- 3 前2項による返還金には利息を付さない。

- 4 売主又は買主がこの契約を解除したとき、売主は、買主の負担した契約の費用は返還しない。

- 5 売主又は買主がこの契約を解除したとき、売主は、買主が支払った違約金及び買主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。

- 6 売主は、前条第2項、本条第1項又は第2項の規定により売買代金を返還する場合において、買主が第18条第1項に定める違約金、次条第2項に定める費用、同条第3項若しくは第4項又は第24条に定める損害賠償金を売主に支払うべき義務があるときは、それを返還する売買代金の全部又は一部と相殺する。

(原状回復及び返還)

第23条 売主又は買主が売買物件の引渡し後にこの契約を解除したとき又は売主が第20条第1項の規定により買戻権を行使したとき、買主は、売主の指示するところにより、売買物件を自らの負担で引渡し時の状態に回復したうえで、売主に返還しなければならない。ただし、売買物件を引渡し時の状態に回復することが適当でないとき売主が認めるときは、現状のまま返還することができる。

- 2 売主の指定した期日までに、買主が前項に定める原状回復義務を履行しないときは、売主は買主に代わってこれを行うことができるものとし、買主に対して原状回復に要した費用を請求することができるものとする。

3 買主は、第1項ただし書きの場合において、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、買戻権を行使した場合においては買戻権行使時における、また、売主又は買主がこの契約を解除した場合においては契約解除時における売買物件の時価により減損額に相当する金額を売主に支払わなければならない。また、買主の責めに帰すべき事由により売主に損害を与えているときは、その損害に相当する金額を売主に支払わなければならない。

4 第1項の場合において、買主は、滅失その他の事由により売買物件の全部又は一部を返還することができないときは、その損害賠償として売主の定める金額の支払いをもって返還に代えることができる。

5 買主は、第1項の規定により売買物件を売主に返還するときは、売主が指定する期日までに、売買物件（この契約締結後に売買物件の土地に建築した建物等の存在を原因として第1項ただし書きを適用するときは、それらの建物等を含む。）の所有権移転登記の承諾書を売主に提出し、その登記に要する費用を負担しなければならない。

（損害賠償）

第24条 売主は、買主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、買主に対し、その損害の賠償を請求することができる。

（公租公課の負担）

第25条 この契約締結後に到来する公租公課は、買主の負担とする。

（契約締結の費用）

第26条 この契約の締結に要する費用は、買主の負担とする。

（相隣関係等）

第27条 買主は、売買物件の引渡し以後においては、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とともに、万一紛争が生じたときは、全て買主の負担と責任において解決しなければならない。

2 買主は、事業に着手するにあたって、近隣住民や地元関係団体からの要望等に対し、誠意をもって協議に応じなければならない。

（管轄裁判所）

第28条 この契約に関する一切の紛争は、札幌地方裁判所を第一審の専属的合意管轄裁判所とする。

（疑義の決定）

第29条 この契約に関し疑義が生じたとき又はこの契約に定めのない事項については、売主及び買主が協議のうえ定めるものとする。

この契約の締結を証するため、本書を2通作成し、売主及び買主が記名押印のうえ、各自その1通を保有する。

令和 年 月 日

売主 札幌市中央区北1条西2丁目

札幌市

代表者 市長 秋元 克広

印

買主 住 所

氏 名

印