

公有財産売買契約書

1 物件の表示

	所在	地番	登記地目	実測面積	公簿面積
土 地					
	合 計				
建 物					

2 契約金額及び支払方法

A 売 買 代 金																	円
B 契 約 保 証 金	本 契 約 締 結 日 ま で																円
C 差引金額(A－B)	支払期限 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 〇〇, 〇〇〇円を負担する。
登 記 に 必 要 な 費 用	買主が登録免許税を納付する。

札幌市（以下「売主」という。）と〇〇〇〇〇（以下「買主」という。）とは、公有財産の売買について、次の条項により契約を締結する。

（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、買主は、これを所在及び面積を確認して売主から買い受ける。

（売買代金）

第3条 売買代金は、金〇〇〇、〇〇〇、〇〇〇円とする。

2 買主は、前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額金〇〇、〇〇〇、〇〇〇円を、売主の発行する納入通知書により令和〇〇年〇〇月〇〇日までに一括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、金〇〇、〇〇〇、〇〇〇円を売主に支払うものとする。

2 売主は、買主が前条第2項に規定す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。

（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（指定期限までに売買代金を納入しない場合にあっては、第13条第1項第2号の違約金を含む。）を完納したとき、売主から買主へ移転する。

2 前項の規定により所有権が移転したとき、同時に売買物件の現況での引渡し（以下単に「引渡し」という。）が行われたものとする。

（従物の帰属）

第6条 本物件に従属する樹木・塀等は、本契約に特段の定めがない場合は買主に帰属する。

（登記の嘱託）

第7条 売主は、第5条の規定により売買物件の所有権が移転したときは、買主の請求により、遅滞なく所有権移転の登記を嘱託するものとする。

2 前項の登記の嘱託に要する費用は、買主の負担とする。

（危険負担）

第8条 本契約締結の時から第5条第2項に規定する引渡しの時までにおいて、当該物件が天災地変その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、本契約の履行が不可能となったときは、売主及び買主は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、買主は、本契約が解除されるまでの間、売買代金の支払を拒むことができる。

2 売主は、売買物件の引渡し前に、前項の事由によって当該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、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、修補行為によって引渡しが本契約に定める引渡しの時を超えても、買主は、売主に対し、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、売主は、買主に対し、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。

（特約条項）

第9条 買主は、売買物件が売買契約書添付の物件概要説明書等（別紙）に記載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。

（契約不適合責任）

第9条の2 買主が、消費者契約法（平成12年法律第61号）第2条第1項に定める消費者に該当する場合に限り、引き

渡された売買物件が種類又は品質に関して契約の内容に適合しないもの（以下「契約不適合」という。）であるときは、引渡しの日から2年以内に売主に通知したものに限り、次のとおり、修補請求、損害賠償請求又は契約の解除をすることができる。この場合、売主又は買主は、相手方に対し、協議の申し入れをすることができる。

- （1） 修補をする場合において、売主は、買主に不相当な負担を課すものでないときは、買主が請求した方法と異なる方法による修補をすることができる。
- （2） 修補に要する費用が売買代金の額を超過する場合には、売主は修補責任を負わない。
- （3） 本条の契約不適合が、本契約及び取引上の社会通念に照らして売主の責めに帰すことができない事由によるものであるときを除き、買主は、売主に対し、損害賠償を請求することができる。
- （4） 前号の損害賠償額は、売買代金の額を限度とする。
- （5） 本条の契約不適合により、買主が本契約を締結した目的が達せられないときは、買主は、本契約を解除することができる。
- （6） 本条の契約不適合が買主の責めに帰すべき事由によるものであるときは、買主は、修補請求、損害賠償請求又は契約の解除のいずれもすることはできない。

2 前項の契約不適合について、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。

3 買主が本契約締結時に第1項の契約不適合を知っていたときは、売主は本条の責任を負わない。

4 前条（特約条項）の内容については、第1項の契約不適合に該当しない。

（公序良俗に反する使用の禁止）

第10条 買主は、この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号に規定す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用に使用してはならない。

2 買主は、この物件の所有権を第三者に移転する場合には、前項の使用の禁止義務を承継させるものとし、当該第三者に対して同項の定めに反する使用をさせてはならない。

3 買主は、前項の第三者がこの物件の所有権を移転する場合にも同様に前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、この物件を第三者に使用させる場合には、当該第三者に対して第1項の定めに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ね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この物件を使用させる場合も同様に、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11条 買主は、引渡しの日から5年間、こ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条に規定する営業その他これらに類する業の用に供してはならない。

2 買主は、引渡しの日から5年以内にこの物件の所有権を第三者に移転する場合には、その残存期間について、前項の使用の禁止義務を承継させるものとし、当該第三者に対して同項の定めに反する使用をさせてはならない。

3 買主は、引渡しの日から5年以内にこの物件を第三者に使用させる場合には、その残存期間について、当該第三者に対して第1項の定めに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ねがれるものではない。

（実地調査等）

第12条 売主は、前2条に定める内容に関し、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、立入検査を行い、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、売主から要求があるときは、前2条に定める内容に関し、その事実を証する書類その他の資料を添えてこの

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13条 買主は、次の各号に定める事由が生じたときは、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10条又は第11条に定める義務に違反したときは、売買代金の30パーセントに相当する金額
- (2) 買主は、第3条第2項に定める義務を履行せず指定する期限後に納める場合は、当該期限の翌日から納入の日までの日数に応じ、その未納入額につき年14.6パーセントの利率で計算した金額

2 買主が暴排条例第2条第2号に規定する暴力団員又は同条例第7条第1項に規定する暴力団関係事業者（以下「暴力団関係者」という。）に該当することが売買物件の引き渡し後に判明したときは、買主は、売買代金の30パーセントに相当する金額を違約金として売主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14条 売主は、買主が次のいずれかに該当する場合は、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) 暴力団関係者に該当することが判明したとき。
- (3) 契約の締結に関し、偽りその他不正の行為があったとき。

(返還金等)

第15条 売主は、この契約を解除したときは、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、契約保証金は買主に返還する。

- (1) 売主の責めに帰す事由により、契約を解除するとき。
- (2) 所有権が移転する前において、天災地変その他の事由により売買物件が滅失又は損傷し、売主の責任において原状回復することが困難であるとき。

2 売主は、この契約を解除したときは、既に受領済みの売買代金を買主に返還するものとする。ただし、当該返還金には利息を附さないものとする。

3 売主は、この契約を解除したときは、買主の負担した契約の費用は返還しない。

4 売主は、この契約を解除したときは、買主が支払った違約金及び買主が売買物件に投じた必要費、有益費その他一切の費用は返還しない。

(原状回復及び返還)

第16条 買主は、売主が第14条の規定によりこの契約を解除したときは、売主の指示するところにより、売買物件を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。

2 前項の場合において、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。

3 買主は、第1項に定めるところにより売買物件を売主に返還するときは、売主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売主に提出しなければならない。

(損害賠償)

第17条 売主は、買主が本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、その損害の賠償を、買主に請求することができるものとする。

(返還金の相殺)

第18条 売主は、第15条第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13条に規定する違約金又

は第16条第2項若しくは前条に規定する損害賠償金を売主に支払うべき義務があるときは、返還する売買代金の全部又は一部と相殺するものとする。

(契約締結の費用)

第19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20条 買主は、物件の引渡し以後においては、十分な注意をもって物件を管理し、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。

(管轄裁判所)

第21条 この契約について訴訟等が生じたときは、売主の事務所の所在地を管轄する裁判所を第一審の裁判所とする。

(契約に定めのない事項)

第22条 この契約に疑義が生じたとき、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。

この契約を証するため、本書を2通作成し、売主及び買主が両者記名押印の上、各自その1通を保有する。

令和〇〇年〇〇月〇〇日

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