

市有財産売買契約書（案）

売出人浜田市（以下「甲」という。）と買受人〇〇〇〇（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、誠実に本契約を履行しなければならない。

（売買物件）

第 2 条 甲は、その所有に係る末尾表示の土地（定着物等を含む。）（以下「本件土地」という。）を現状有姿のまま乙に売り渡すものとする。

（売買代金）

第 3 条 売買代金は、金〇〇〇〇〇〇円とする。

2 乙は、甲の発行する納入通知書で、この契約締結の日から 30 日以内に甲に支払わなければならない。

（契約保証金の免除）

第 4 条 甲は、乙が速やかに売買代金を納付する場合に限り、乙が納付すべき契約保証金を免除するものとする。

（所有権の移転・引渡及び条件）

第 5 条 本件土地の所有権は、乙が売買代金の全額を支払ったときに乙に移転するものとする。

2 前項の規定により所有権が移転したとき、同時に乙に対し本件土地を現況で引渡しが行われたものとする。

（従物の帰属）

第 6 条 本件土地に従属する樹木・塀等は、本契約に特段の定めがない場合は乙に帰属する。

（本件土地の登記）

第 7 条 甲は、第 5 条第 1 項の規定により本件土地の所有権が移転したあと所有権移転登記を行う。

2 登録免許税その他前項の登記に要する費用は、全て乙が負担する。

3 乙は、甲の指示する所有権移転登記に必要な書類を甲に提出しなければならない。

（危険負担）

第 8 条 乙は、本契約締結のときから引き渡しの日までにおいて、本件土地が、甲の責に帰すことのできない事由により滅失又は毀損した場合には、甲に対して売買代金の減額を請求することができない。

（契約不適合責任）

第 9 条 乙は、民法（明治 29 年法律第 89 号）及び本契約の他の条項に関わらず、引き渡された本件土地が、種類又は品質に関して契約内容に適合しないことを理由として、履行の追完請求、代金の減額請求、損害賠償の請求及び契約の解除をすることができない。ただし、甲の故意又は重過失による債務不履行その他、契約の趣旨に照らし民法第 1 条第 2 項に規定する信義誠実の原則及び公正取引に反すると認められる事情があるときは、この限りではない。

（使用禁止）

第 10 条 乙は、売買代金の支払いを完了するまでは、本件土地を使用することができない。

（土地利用条件）

第 11 条 乙は、本件土地を利用するに当たり、次の各号に定める事項を遵守しなければならない。

- (1) 公募型プロポーザル方式において、乙が甲に対して「社会福祉事業」（以下「提案事業」という。）として提案した土地の利用について、甲の承認なく提案事業を廃止し、若しくは休止し、又は土地を目的外に使用し、又は第三者に譲渡し、若しくは貸し付けてはならない。ただし、本件土地を取得した日から 10 年を経過した場合、または、乙のやむを得ない事由により甲からあらかじめ書面によって提案事業の廃止の承認を得た場合は、この限りでない。
- (2) 乙は、第 11 条第 5 項に定める解体及び撤去の完了確認を受けた日から 1 年以内に提案事業に着手しなければならない。また、提案事業に着手する際は、甲に対して書面により事業着手の開始を届け出なければならない。
- (3) 乙は、この売買契約にかかる所有権移転の日から 10 年を経過するまでは、土地の用途を提案した事業以外に変更してはならない変更してはならない。なお、提案事業に加えて新たな事業を実施する場合は、関連する法令を遵守のうえ、事前に甲へ書面によ

り申し出て協議しなければならない。

- (4) 乙は、提案事業の実施に著しい支障が生じた場合は、甲に書面により申し出て協議しなければならない。

(建物等の解体及び撤去条件)

第 12 条 この売買契約にかかる所有権移転の日から 1 年以内に、乙は、末尾表示の解体撤去の対象となる建物等（以下「建物等」という。）を解体及び撤去しなければならない。

2 建物等の解体及び撤去に係る一切の費用は乙の負担とする。

3 解体及び撤去の範囲は、本件土地に存する建物等とそれに付随する設備、工作物、浄化槽、建物基礎杭、その他の地下埋設物並びに残置物の一切を含めるものとする。

4 乙は、建物等の解体及び撤去の工事着手前に、甲に対して建物等の解体及び撤去に係る解体工事施工計画書を提出しなければならない。

5 乙は、建物等の解体及び撤去・解体に伴う廃棄物の処理が完了したときには、書面により完了報告書を提出し、甲乙の両者現場立ち会いのもと、完了確認を行う。

6 建物等の解体及び撤去並びに廃棄物の処理等においては、関係法令を遵守するとともに、解体及び撤去に伴い、第三者から苦情や異議申し立てがあったときは、乙の責任において解決するものとする。また、第三者に危害又は損害を与えた場合は、乙がその責任を負う。

7 乙は、やむを得ない事由で解体及び撤去の期限を延長する必要がある場合は、あらかじめ延長する理由を付した書面及び甲が求める資料を提出し、甲からの書面によって承認を得なければならない。

8 乙は、建物等の解体撤去に伴い、官公署等との協議、届出、許可等が必要なときは、乙の責任において行うものとする。

(管理責任)

第 13 条 本件土地及び建物等の管理責任及び第三者へ損害等を与えた場合の賠償責任、その他の一切の責任は、この売買契約にかかる所有権移転の日から乙がその責務を負うものとする。

(公序良俗に反する使用の禁止)

第 14 条 乙は、本件土地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 乙は、本件土地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 乙は、前項の第三者が本件土地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 乙は、本件土地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、乙は、同項の使用の禁止を免れるものではない。
- 5 乙は、前項の第三者が新たな第三者に本件土地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。

（契約の解除）

第 15 条 甲は、次の各号のいずれかに該当する場合は、この契約の全部又は一部を解除することができる。

- (1) 乙が正当な理由によらないで、この契約を履行する見込がないと認められるとき。
- (2) 乙が正当な理由によらないで、この契約条項に違反したとき。
- (3) 乙が次のいずれかに該当するとき。

ア 役員等が暴力団員による不当な行為の防止に関する法律（平成 3 年法律第 77 号。以下この号において「暴力団対策法」という。）第 2 条第 6 号に規定する暴力団員（以下この号において「暴力団員」という。）であると認められるとき。

イ 暴力団（暴力団対策法第 2 条第 2 号に規定する暴力団をいう。以下この号において同じ。）又は暴力団員が経営に実質的に関与していると認められるとき。

ウ 役員等が自己、自社若しくは第三者の不正の利益を図る目的又は第三者に損害を加える目的をもって、暴力団又は暴力団員を利用するなどしたと認められるとき。

エ 役員等が暴力団又は暴力団員に対して資金等を供給し、又は便宜を供与するなど直接的あるいは積極的に暴力団の維持、運営に協力し、若しくは関与していると認められるとき。

オ 役員等が、暴力団又は暴力団員と社会的に非難されるべき関係を有していると認められるとき。

- 2 乙は、前項の契約解除で生じた損害の賠償を甲に請求することができない。

(返還金等)

第 16 条 甲は、前条の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ものとする。この場合において、当該返還金には利息を付さない。

(原状回復及び返還)

第 17 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、甲の指示するところにより、本件土地を引渡し時の状態に回復したうえで、甲に返還しなければならない。ただし、甲が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ものとする。

- 2 前項の場合において、乙は、滅失その他の事由により本件土地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甲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ものとする。

- 3 乙は、第 1 項に規定するところにより本件土地を甲に返還するときは、甲の指定する期日までに、当該土地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、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、その損害に相当する金額を、損害賠償として甲に支払わなければならない。

- 2 前項の損害賠償の金額は、関連法規・慣習及び判例を勘案して、甲が定める金額とする。

- 3 乙は、甲の発行する納入通知書で、前項の規定による損害賠償金を当該納入通知書に記載の納付期限までに甲に支払うものとする。

(建物等解体撤去費の請求権の放棄)

第 19 条 甲が第 14 条に定める契約の解除をした場合において、乙が建物等の解体及び撤去に支出した費用その他費用があっても、乙に償還しない。

(有益費等の請求権の棄却)

第 20 条 甲は、第 14 条に定める契約の解除をした場合において、乙が本件土地に支出した改良費等の有益費、修繕費等の必要費その他

の費用があっても、乙に償還しない。

（実地調査等）

第 21 条 甲は、この契約の履行について必要があると認められるときは、乙に対してその履行状況を確認するため、実地調査を行い、又は乙から必要な報告もしく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、または報告もしくは資料の提出を怠ってはならない。

（越境の処理）

第 22 条 乙は、本件土地にかかる越境物の処理について、甲に対して関与を求めず、いかなる請求も行うことができない。

（契約費用）

第 23 条 本契約に要する費用は、乙の負担とする。

（相隣関係等）

第 24 条 乙は、本件土地の引渡し以後においては、十分な注意をもって土地を管理し、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。

（疑義の決定）

第 25 条 本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、甲乙協議のうえ決定する。

（管轄裁判所）

第 26 条 乙は、本契約について訴訟等が生じたときは松江地方裁判所浜田支部に出訴するものとする。

上記契約の締結を証するため、本契約書 2 通を作成し、甲乙両者記名押印のうえ、各自その 1 通を保有する。

令和 年 月 日

甲 島根県浜田市殿町 1 番地
浜田市
浜田市長 久保田 章 市

乙

1 土地の表示

所在	地目	地積 m ²
浜田市高田町 65 番地 4	宅地	2413. 31

2 解体撤去の対象となる建物の表示

所在	種類	構造	建物面積 m ²
浜田市高田町 65 番 6	園舎	木造	808

※建物面積は、浜田市の台帳上の面積（園舎及び付属建物の合計）。

※解体条件の対象は、建物及び地下埋設物、植栽、工作物、建物基礎杭等、建物に付属する付帯設備等の一切を含む（目隠しフェンス及びメッシュフェンスは除く）。