



市 有 財 産 売 買 契 約 書 (案)

売主伊達市（以下「甲」という。）と買主●●●●（以下「乙」という。）とは、土地の売買について次のとおり契約する。

(A) 売買の目的物の表示（第1条）

土 地	所 在		地 番	地 目	地 籍	持分
	伊達市保原町字京門		3 番 1	宅地	2059.81㎡	全部
					㎡	
					㎡	
					㎡	
					㎡	
	土地面積合計				㎡	
	備 考	・ 甲は、乙の指定した期日までに残代金の支払いを行う				

市 有 財 産 売 買 契 約 条 項

(売買の目的及び売買代金)

第1条 甲は、標記の物件（A）（以下「本物件」という。）を乙に売り渡し、乙はこれを買受ける。

2 売買代金は、金_____円とする。

(契約保証金)

第2条 乙は、本契約の締結と同時に、甲の発行する納入通知書により契約保証金として金_____円を伊達市公金取扱金融機関で納入するものとする。

2 契約保証金は、売買代金の一部に充当する。

(境界の明示)

第3条 甲は、乙に本物件引渡しのおきまでに、現地にて隣地との境界を明示する。

(売買代金の支払い時期及びその方法)

第4条 乙は、売買代金を甲の発行する納入通知書により、甲の指定した期日までに伊達市公金取扱金融機関で納入するものとする。

(延滞利息)

第5条 乙は、前条の支払を遅延した場合は、支払期限の翌日から支払った日までの期間の日数に依じ、売買代金の額(1,000円未満の端数がある場合は切り捨てる。)に年3.4%乗じて得た金額(計算した延滞料の額に100円未満の端数がある場合は切り捨てる。)を納入しなければならない。

2 前項における年当たりの割合は、閏年の日を含む期間についても、365日当たりの割合とする。

(契約保証金の没収)

第6条 乙の責に帰すべき理由により契約が解除されたとき及び契約者が支払期限までに売買代金を支払わない場合は、契約保証金は、甲に帰属するものとする。

(所有権移転時期)

第7条 本物件の所有権移転の時期は、乙が売買代金の支払いを完了したときとする。

(所有権移転登記)

第8条 乙は、前条により本物件の所有権が移転し、甲から不動産譲渡証明書が交付された日の翌日から14日以内に本物件の所有権移転登記申請を行うものとする。

(本物件の引渡し)

第9条 本物件の引渡しは、乙が所有権移転登記完了後、全部事項証明書の写しを甲に提出することにより完了するものとする。

2 現況有姿での引渡しとし、土壌・地下埋設物等に関して甲は責任を負わないものとする。

(費用の負担)

第10条 この契約の締結に要する費用は、乙の負担とする。

(公租公課の負担)

第11条 本物件に係る公租公課、その他の一切の賦課金は、乙の負担とする。

(収益の帰属・負担金の分担)

第12条 本物件から生ずる収益の帰属及び各種負担金の分担については、前条を準用する。

(引渡し前の滅失・損失)

第13条 本物件の引渡し前に、天災地変その他、甲又は乙のいずれの責めにも帰すことのできない事由によって、本物件が滅失し甲がこれを引き渡すことができなくなった場合は、乙は売買代金の支払いを拒むことができ、甲又は乙はこの契約を解除できる。

2 本物件の引渡し前に、前項の事由によって本物件が損傷した場合は、甲は、本物件を補修して乙に引き渡すものとする。この場合、甲の誠実な修復行為によって引渡しが標記の期日を超えても、乙は、甲に対してその引渡し延期について異議を述べることはできない。

3 甲は、前項の補修が著しく困難なとき、又は過大な費用を要する場合は、この契約を解除することができるものとし、乙は、本物件の損傷により契約の目的が達せられない場合は、この契約を解除することができる。

4 第1項又は前項によってこの契約が解除された場合、甲は、受領済の金員を無利息で遅滞なく乙に返還しなければならない。

(危険負担)

第14条 この契約締結後本物件が甲の責めに帰することができない理由により滅失又はき損した場合、その損失は乙の負担とする。

(融資利用の場合)

第15条 乙は、この契約締結後速やかに、融資利用のために必要な書類を揃え、その申込手続きをしなければならない。

2 融資未承認の場合の令和__年__月__日までに、前項の融資の全部又は一部について承認を得られないとき、又は、金融機関の審査中に標記の融資未承認の場合の令和__年__月__日が経過した場合には、本売買契約は自動的に解除となる。

3 前項によってこの契約が解除された場合、甲は、受領済の金員を無利息で遅滞なく乙に返還しなければならない。

4 買主自社ローンの場合、乙は、融資利用に必要な書類を令和__年__月__日までに金融機関等に提出し、その提出書類の写しを甲に提出しなければならない。乙が、必要な手続きをせず提出期限が経過し、甲が必要な催告をしたのちに令和__年__月__日が過ぎた場合、あるいは故意に虚偽の証明書等を提出した結果、融資

の全部又は一部について承認を得られなかった場合には、第2項の規定は適用されないものとする。

(契約不適合責任)

第16条 乙は、本契約締結後、売買土地が種類、品質又は数量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。）であっても、甲に対し売買土地の修補の請求、売買代金減額の請求、損害賠償の請求又は契約解除、その他一切の請求をすることができない。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項に定める消費者に該当する場合には、甲に対し、売買土地の引渡し後2年以内に契約不適合である旨を通知したものに限り、当該契約不適合に係る代金減額のみを請求できる。

2 甲の、前項における代金減額の上限は、売買代金の額を限度とする。

3 第1項に規定する通知が所定の期間内になされた場合において、本契約を締結した目的が達せられない場合は、乙は、本契約を解除することができる。ただし、乙は甲に対し、当該解除を理由とした損害賠償を請求することができない。

4 甲は、前項の規定により本契約が解除された場合は、受領済みの売買代金又は契約保証金を乙に返還するものとする。

5 前項の返還金は利子を付さない。

6 甲は、第3項の規定により本契約が解除された場合は、乙が負担した契約等に要した費用は返還しない。

7 甲は、第3項の規定により本契約が解除された場合は、乙が売買土地に支出した必要費、有益費その他一切の費用は償還しない。

8 次の各号の一に該当する場合は、甲は、契約不適合の責任を負わないものとする。

(1) 本条の契約不適合が乙の責めに帰すべき事由によるものであるとき。

(2) 乙が、本契約締結時に本条における契約不適合を知っていたとき。

9 前条の内容については、本条の契約不適合に該当しないものとする。

(禁止用途)

第17条 乙は、本物件を次の各号用途に供してはならない。

(1) 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条第1項に規定する風俗営業、同条第5項に規定する性風俗関連特殊営業その他これらに類する業の用

(2) 騒音、振動、臭気その他周辺環境に支障を及ぼす用

(3) 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

2 乙は、本件土地の所有権を第三者に移転する場合には、前項に定める用途の禁止を書面によって継承させるものとし、当該第三者に対して同項に定める用途に使用をさせてはならない。

(実地調査等)

第18条 甲は、本契約の履行に関し、必要があると認めるときは、本物件について随時に職員をして実地に調査させ、又は所要の報告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、防げ、又は報告を怠ってはならないものとする。

(違約金)

第19条 乙は、次の各号に定める事由が生じた場合は、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。ただし、その該当するに至った理由が、乙の責めに帰することができないものであると甲が認める場合は、この限りでない。

(1) 第17条に定める義務に違反した場合は、売買代金の3割に相当する額

(2) 前条に定める義務に違反した場合は、売買代金の1割に相当する額

2 前項の違約金は、第22条に定める損害賠償の予定又はその一部と解釈しないものとする。

(解除)

第20条 甲は、乙がこの契約に定める義務を履行しない場合は、何らかの催告を要せずこの契約を解除することができるものとする。

(乙の原状回復義務)

第21条 乙は、甲が前条の規定によりこの契約を解除した場合は、次の各号に定めるところによりその原状回復義務を履行しなければならない。

(1) 本物件を原状に回復して、甲の指定する期日までに甲に返還し、かつ、当該土地の所有権移転の日から当該土地を返還する日までの期間について、当該土地の使用料相当額として契約締結時の時価に年8分を乗じて得た金額を甲に支払うこと。

(2) 契約解除前に本物件の一部が滅失又はき損した場合又は乙がその一部を転売した場合においては、当該土地を原状において甲の指定する期日までに甲に返還し、かつ、滅失、き損又は転売による当該土地の滅損額に相当する金額(契約解除時における時価による。)と当該土地の使用料相当額として前号を準用して算出した金額との合計額を甲に支払うこと。

(3) 本物件を甲に返還することができないと認められる場合は、当該土地の契約解除時の時価に相当する金額と当該土地の所有権移転の日から当該金額を返還する日までの期間について当該土地の使用料相当額として第1号を準用して算定した金額との合計額を甲に支払うこと。

2 甲は、前項第2号又は第3号の場合において、本物件の全部又は一部の返還が受けられない理由が不可抗力による滅失又はき損に基づくものであると認める場合は、当該滅失き損以降の当該滅失き損部分に対する使用料相当額を免除する

ことができる。

- 3 乙は、第1項第1号又は第2号の規定により本物件を甲に返還する場合は、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するものとする。

(損害賠償)

第22条 乙は、この契約に違反したために甲に損害を与えた場合は、甲の定める損害賠償金を甲に支払うものとする。

(有益費等請求権の放棄)

第23条 乙は、この契約を解除された場合において、本物件に投じた有益費、必要費又はその他の費用があっても、これを甲に請求できないものとする。

(返還金)

第24条 甲は、この契約を解除した場合は、収納済みの売買代金を乙に返還するものとする。

- 2 前項の返還金には、利子を付さないものとする。

(返還金の相殺)

第25条 甲は、前条の規定により売買代金を返還する場合において乙が第19条に定める違約金又は第21条に定める原状回復若しくは第22条に定める損害賠償として甲に支払うべき金額がある場合は、それらの全部又は一部とその返還金とを相殺するものとする。

(信義則)

第26条 甲乙両者は、信義を重んじ誠実にこの契約を履行するものとする。

(疑義等の決定)

第27条 この契約に定めのない事項及びこの契約に関し疑義が生じた場合は、甲と乙とが協議して定めるものとする。

(管轄裁判所)

第28条 この契約について訴訟等が生じた場合は、甲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。

特 約 条 項

(土地利用条件等)

第1条 乙は、本物件の建築物を次の各号用途に供さなければならない。

- (1) 専用住宅又は併用住宅（居住を主とし、これに付随して店舗、事務所その他の用途を併用するもの）
- (2) 共同住宅
- (3) 長屋

2 乙は、本物件を前項に定める指定用途に供してから5年間はその他の用途に供してはならない。

3 乙は、前条第1号の用途のため宅地分譲を行う場合は宅地造成を、乙が自ら居住することを目的とする前項第1号若しくは前項第2号又は第3号の用途に供す場合は建築行為をそれぞれ完了するまでに、次の各号に定める事項を完了しなければならない。

- (1) 本用地及び本用地西側の市道（油谷地線）における道路拡幅部内に存する工作物等の解体及び撤去（当該用地内から用地外に越境しているものを含む）
- (2) 前号に係る西側市道（油谷地線）の道路拡幅部の舗装工事

4 乙は、自らを事業主として前項に定める目的の用途に供するための造成等を実施し、かつ住宅地の販売又は居住者の募集を行わなければならない。ただし、当該販売又は募集については代理者又は仲介者を利用することを妨げない。

5 原則として既存のゴミステーションを確保するものとする。なお、ゴミステーションの移設又は新設が必要な場合には、地元町内会等及び市と事前に協議のうえ、当該移設又は新設は乙の責任及び費用負担において実施するものとする。

(条件の継承)

第2条 乙は、本件土地の所有権を第三者に移転する場合には、前条第1項に定める用途の制限を書面によって継承させるものとする。

(指定用途等の変更)

第3条 乙は、やむを得ない理由により第1条に定める用途を変更しようとする場合は、変更を必要とする理由及び変更後の計画を記載した書面をもって甲の承認を受けるものとする。

(違約金)

第4条 乙は、第1条に定める義務に違反した場合は、売買代金の3割に相当する額違約金として甲に支払わなければならない。ただし、その該当するに至った理由が、乙の責めに帰することができないものであると甲が認める場合は、

この限りでない。

- 2 前項の違約金は、市有財産売買契約条項第22条に定める損害賠償の予定又はその一部と解釈しないものとする。

この契約の締結を証するため、この契約書を2通作成し、各自記名押印のうえ、

各自その1通を保有するものとする。

令和 年 月 日

甲 福島県伊達市保原町字舟橋180番地
伊達市
伊達市長 須 田 博 行

乙 ●●●●●●●●●●●●●●●●●●
● ● ● ●