

## 公有財産売買契約書

### 1 物件の表示

所 在	地番	地目	公簿面積	実測面積
			m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>

### 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	契約締結前に納付する。	○ ○ ○ ○ ○ ○ ○ ○ ○ ○ 円
C 差し引き金額 (A - B)	平成○○年○○月○○日	○ ○ ○ ○ ○ ○ ○ ○ ○ ○ 円

### 3 その他約定事項

	内 容
所有権移転・引き渡し	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 ○○, ○○○円を負担する。

### 4 かし担保責任

	内 容
か し 担 保 責 任	買主は、売買物件の引渡し以後、売買物件に数量の不足その他の隠れたかしのあることを発見しても、売主に対して売買代金の減額又は損害賠償の請求若しくは契約の解除をすることができない。

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、売買物件の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第4条第1項の契約保証金及び仮契約時に納入した保証金〇〇〇, 〇〇〇, 〇〇〇円を差し引いた金〇〇〇, 〇〇〇, 〇〇〇円を、売主の発行する納入通知書により平成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, 〇〇〇円（売買代金の100分の9以上）を売主に支払わなければならない。

2 買主が第3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。

3 売主は、買主が第3条第2項に規定す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き渡し）

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つては、第16条第1項第4号に規定する違約金を含む。）を完納した後、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、同時に現状で売買物件の引渡しが行われたものとする。

3 買主は、売買物件の引渡しが行われたときは、売主に土地受領書を提出しなければならない。

（従物の帰属）

第6条 本物件に従属する管理用柵等は、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条第1項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 天災等不可抗力による損害で、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生じたものについては売主がその責めを負い、引渡し後に生じたものについては買主がその責めを負うものとする。

(竣工期限等)

第9条 買主は、平成〇〇年〇〇月〇〇日までに、公募提案型売却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場合は、その理由及び新たな期限を書面により申し出て、前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竣工しなければならない。

(かし担保)

第10条 買主は、第5条第2項に規定する引渡しの日以後、売買物件に数量の不足その他の隠れたかしのあることを発見しても、売主に対し売買代金の減額又は損害賠償の請求若しくは契約の解除をすることができないものとする。

(土地利用指定及び期間)

第11条 買主は、第5条第2項に規定する引渡しの日から10年間(以下、「指定期間」という。)、計画書の内容に基づいた土地利用に供さなければならない(ただし、建築期間等は除く。)

2 買主は、前項の期間に事業実施上等の理由で計画書の内容を変更する必要がある場合は、売主の承諾を得なければならない。また、建築基準法(昭和25年法律第201号)第6条第1項の規定による確認済証及び同法第7条第5項の規定による検査済証の交付を受けたときは、それらの写しを買主に提出するものとする。

3 買主は、建築確認等の諸手続の前には、建築計画の概要と計画書の整合性に

ついてあらかじめ売主の確認を受けなければならない。

(所有権移転等の制限)

第12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あらかじめ書面により売主の承諾を受けた場合は、この限りでない。

- (1) 売買物件の所有権を移転しないこと。
- (2) 売買物件に地上権、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) 売買物件に建築する建物の所有権を譲渡しないこと。
- (4) 売買物件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13条 買主は、指定期間内において、次の各号のいずれかに該当する事実が生じた場合は、売主に書面にて報告しなければならない。

- (1) 買主の所在地、名称、連絡先を変更したとき。
- (2) 買主の代表者、構成員等が変更になったとき。
- (3) その他、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。

(公序良俗に反する使用等の禁止)

第14条 買主は、売買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 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条に規定する営業その他これらに類する業の用に使用してはならない。

3 買主は、売買物件の所有権を第三者に移転する場合には、前2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前2項の定め反する使用をさせてはならない。

4 買主は、前項の第三者が売買物件の所有権を移転する場合にも同様に第1項又は第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。この場合においても、買主は第1項又は第2項の使用の禁止を免れるものではない。

5 買主は、売買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

項又は第2項の規定に反する使用をさせてはならない。

- 6 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場合も同様に、第1項、第2項及び第5項の内容を遵守させなければならない。

(実地調査等)

第15条 売主は、第11条から第14条に規定する内容に関し、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、第11条から第14条に規定する内容に関し、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、正当な理由なく第1項に規定する調査を拒み、妨げ、又は忌避し、若しくは報告又は資料の提出を怠ってはならない。

(違約金)

第16条 買主は、次の各号に規定する事由が生じたときは、それぞれ当該各号に規定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。

- (1) 第11条、第12条又は第14条に規定す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) 第9条に規定する義務に違反したときは、売買代金の10パーセントに相当する金額
- (3) 第13条、第15条第2項又は第3項に規定する義務に違反したときは、売買代金の5パーセントに相当する金額
- (4) 第3条第2項に規定す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に該当することが売買物件の引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21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17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。

(買戻し特約及び特約登記)

第18条 売主は、買主が第9条、第11条、第12条又は第14条に規定する義務に違反したときまたは、買主の株式会社札幌副都心開発公社との〇月〇日付契約において同社が買戻権を行使したときは、売買物件の買戻しをすることができるものとする。

- 2 前項の規定の期間は、第5条第2項に規定する引渡しの日から10年間とする。
- 3 買主は、前2項に定める買戻しの特約について、登記することを承諾するものとし、特約登記に必要な書類を売主に提出しなければならない。
- 4 第2項に規定する期間が経過した場合は、売主は、買主の請求により第3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。

(返還金等)

第19条 売主は、この契約の解除又は売買物件の買戻しがされたときは、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。

- 2 売主は、この契約の解除又は売買物件の買戻しがされたときは、買主の負担した契約の費用、買主が支払った違約金、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を返還しない。

(原状回復及び返還)

第20条 買主は、第17条の規定によりこの契約が解除されたとき又は第18条第1項の規定により売買物件が買い戻されたときは、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、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、その登記にかかる費用を負担しなければならないものとする。

(損害賠償)

第21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、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22条 売主は、第19条第1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16条に規定する違約金、第20条第2項又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23条 この契約の締結に要する費用は、買主の負担とする。

(相隣関係等への配慮)

第24条 買主は、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、万一紛争が生じた場合には、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25条 この契約について訴訟等が生じたときは、売主の所在地を管轄する裁判所をもってその管轄裁判所とする。

(契約に定めのない事項)

第26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、売主及び買主の両者が記名押印のうえ、各自その1通を保有する。

平成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