

## 市有財産売買契約書(案)

浦添市長 松本 哲治(以下「甲」という。)と\_\_\_\_\_ (以下「乙」という。)は、次のとおり市有財産の売買に関する契約(以下「本契約」という。)を締結する。

(売買物件)

第1条 甲は、その所有する次の物件(以下「売買物件」という。)を、乙に売り渡し、乙はこれを買  
い受けるものとする。

資産の別	所在	地目	地積
土地	浦添市字経塚 410 番 3 (浦添南第一地区土地区画整理事業地内 78 街区 10 画地)	原野	6.12 m <sup>2</sup> ※換地後の面積 4 m <sup>2</sup>
土地	浦添市字経塚 682 番 4 (浦添南第一地区土地区画整理事業地内 78 街区 9-1 画地)	原野	121 m <sup>2</sup> ※換地後の面積 73 m <sup>2</sup>
土地	浦添市字経塚 694 番 2 (浦添南第一地区土地区画整理事業地内 78 街区 13 画地)	原野	321 m <sup>2</sup> ※換地後の面積 189 m <sup>2</sup>

(売買代金)

第2条 売買代金は、金\_\_\_\_\_円とする。

2 土地区画整理完了時に行う出来形確認測量において、売買物件の地積に増減が生じた場合は、契約時の単価により売買代金を清算する。

(契約保証金)

第3条 乙は、本契約締結の際に契約保証金(以下「保証金」という。)として金\_\_\_\_\_円を甲に  
納入しなければならない。この場合において、保証金の全額を売買代金に充当することができる。

2 前項の保証金は第 18 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。

3 第1項の保証金には、利息を付さないものとする。

(売買代金の納付)

第4条 乙は、第2条の売買代金を甲の指定する期日までに甲の発行する納入通知書により、一  
括して甲の指定する金融機関に納入しなければならない。

2 乙が、前項に規定する納入期限までに、売買代金を支払わないときは、甲は納入期限の翌日  
から納付する日までの日数に応じ年14.6%の割合で計算した延滞金を徴収することができる。

(所有権の移転及び引き渡し)

第5条 売買物件の所有権は、乙が売買代金(売買代金の支払が遅延した場合は、延滞金を含む)の支払いを完了したときに、乙に移転するものとする。

2 甲は、前項の規定により売買物件の所有権が乙に移転したときに、売買物件を現状有姿で引き渡すものとする。

(売買物件の登記)

第6条 売買物件の所有権移転登記は、乙が自ら行うものとし、甲は売買物件の所有権が乙に移転した後に、当該登記を承諾する書面を乙に交付する。

2 乙は、前項に規定する所有権の移転登記を、所有権が移転した日から30日以内に行わなければならない。

3 乙は、前項による登記を完了したときは、遅滞なく登記簿謄本を添えてその旨を甲に通知しなければならない。

(契約不適合責任)

第7条 乙は、本契約の締結後、売買物件に種類、品質、数量に関して本契約の内容に適合しない状態があることを発見しても、売買代金の減額請求若しくは損害賠償の請求又は契約の解除をすることができないものとする。

(用途の指定)

第8条 乙は、売買物件を浦添市市有地一般競争入札実施要領に基づき、入札参加申込書と共に提出した土地利用計画書に基づいた利用の用途(以下「指定用途」という。)以外に供してはならない。ただし、社会経済情勢の変化その他のやむを得ない事情により、当該用途又は事業計画を変更する必要があるときは、あらかじめ甲乙協議の上、甲の承認を受けることにより、用途を変更することができるものとする。

(指定用途に供すべき期間)

第9条 乙は、売買物件を第5条の引き渡しがあった後、契約締結日から3年間、又は売買物件に建築する建物の所有権保存登記が完了する日のいずれか早い日まで(以下「指定期間」という。)、指定期間に従って使用するものとする。ただし、第8条ただし書きの規定に基づき、甲乙協議の上で用途の変更について甲の承認を受けた場合は、この限りでない。

(反社会的勢力の排除)

第10条 乙は、甲に対し、次の各号の事項を確約する。

(1)暴力団関係企業、総会屋、社会運動等標ぼうゴロ、特殊知能暴力集団その他これらに準ずる者又はその構成員(以下総称して、「反社会的勢力」という。)ではないこと

(2)反社会的勢力と次の関係を有していないこと

ア 自ら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与える目的をもって反社会的勢力を利用していると認められる関係

イ 反社会的勢力に対して資金等を提供し、又は便宜を供与するなど反社会的勢力の維持、運営に協力し、又は関与している関係

(3)反社会的勢力に自己の名義を利用させ、この契約を締結するものでないこと

(4)自ら又は第三者を利用してこの契約に関して次の行為をしないこと

ア 暴力的な要求行為

イ 法的な責任を超えた不当な要求行為

ウ 取引に関して、脅迫的な言動をし、又は暴力を用いる行為

エ 風説を流布し、偽計又は威力を用いて相手方の業務を妨害し、又は信用を毀損する行為

(公序良俗に反する使用等の禁止)

第 11 条 乙は、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項に規定する暴力団、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の公序良俗に反する用途に供し、又はこれらの用途に供させることを知りながら、第三者に使用させてはならない。

2 乙は、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条第1項に定める風俗営業及び同条第5項に定める性風俗関連特殊営業の用途に供し、又はこれらの用途に供させることを知りながら、第三者に使用させてはならない。

3 売買物件の所有権を第三者に移転するときは、前2項の事項を書面により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 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、前3項の内容を転得者に承継することを書面で義務付けなければならない。

(売買物件の譲渡禁止)

第 12 条 乙は、売買物件を分譲目的で利用する場合を除き、指定期間満了の日まで、甲の事前の書面による承諾を得ないで、売買物件について、売買、贈与等により所有権の移転をしてはならない。ただし、売買物件における建築資金の調達(住宅ローン、アパートローン又は事業資金等)に伴い、民間金融機関等のために抵当権その他の担保権を設定する場合、及び当該建築物の完成に伴い建物を伴って第三者へ譲渡する場合は、甲の事前の承諾があったとみなす。なお、乙が本条に違反して所有権を移転した場合、甲は第 14 条第 1 項第 1 号に定める違約金の請求に加え、本契約を解除することができる。

(実地調査等)

- 第 13 条 甲は、本契約の履行状況を確認するため必要があると認めるときは、乙に対し質問、立入検査を行い、又は参考となるべき報告又は資料の提出を求めることができる。
- 2 乙は、甲から要求があるときは、売買物件について利用状況の事実を証する登記事項証明書その他の資料を添えて売買物件の利用状況等を甲に報告しなければならない。
- 3 乙は、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 14 条 乙は、次の各号に定める事由が生じたときは、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。
- (1)第 10 条(反射排除)、第 11 条(公序良俗)、又は第 12 条(事前承諾なき、融資を伴わない無断更地転売)に定める義務に違反したときは、売買代金の2割に相当する額
- (2)第 8 条又は第9条に定める義務(用途指定・期間)に違反し、甲の是正指導に従わないときは、売買代金の1割に相当する額
- (3)前条(実地調査等)に定める義務に違反したときは、売買代金の1割に相当する額
- 2 前項の違約金は第 18 条に規定する損害賠償額の予定又はその一部と解釈しないものとする。

(契約の解除)

- 第 15 条 甲は、乙が本契約に定める義務を履行しないときは、乙の責めに帰すべき事由があるものと認められる場合に限り、催告を要せず、直ちに本契約を解除することができるものとする。この場合において、第3条に定める契約保証金は甲に帰属するものとする。なお、本契約の解除に伴い乙に損害が生じた場合であっても、甲の責めに帰すべき事由がある場合を除き、甲は補償の責めを負わない。

(原状回復義務)

- 第 16 条 乙は、前条の規定により甲が解除権を行使したときは、甲の指定する期日までに売買物件を原状に回復して甲に返還しなければならない。ただし、甲が売買物件を原状に回復させることが適当でないと認めるときは、原状のまま返還することができる。
- 2 乙は、前項ただし書きの場合において、売買物件が滅失又は毀損しているときは、その損害賠償として契約解除時の時価により減損額に相当する金額を甲に支払わなければならない。また、乙の責めに帰すべき事由により甲に損害を与えている場合には、その損害に相当する金額を甲に支払わなければならない。
- 3 乙は、第1項の規定により売買物件を甲に返還するときは、甲の指定する期日までに売買物件の乙から甲へ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。

(返還金等)

第 17 条 甲は、第 15 条の規定により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。

2 前項の返還金には、利息を付さないものとする。

3 甲は、第 15 条の規定により解除権を行使したときは、乙が負担した契約の費用を返還しない。

4 甲は、第 15 条の規定により解除権を行使したときは、乙が売買物件に支出した必要費、有益費その他一切の費用を返還しない。

(損害賠償)

第 18 条 甲は、乙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、その損害の賠償を請求することができる。

(返還金の相殺)

第 19 条 甲は第 17 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、乙が第 14 条に定める違約金又は第 16 条第2項若しくは前条に定める損害賠償金を甲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。

(公租公課)

第 20 条 売買物件に対して賦課される公租公課(区画整理事業により発生する清算金含む。)で、乙を義務者として課されるものについては、乙の負担とする。

(契約の費用)

第 21 条 本契約の締結及び履行に関して必要な一切の費用は、すべて乙の負担とする。

(近隣住民等への配慮)

第 22 条 乙は、売買物件の引き渡し以後においては、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。

(裁判管轄)

第 23 条 本契約に関する訴訟の管轄は、甲の所在地を管轄する地方裁判所とする。

(信義誠実の義務・疑義等の決定)

第 24 条 甲及び乙は、信義を重んじ、誠実に本契約を履行しなければならない。

2 本契約に定めない事項及び本契約の内容に関し疑義が生じたときは、甲乙協議の上、定めるものとする。

本契約の締結を証するため、本契約書2通を作成し、両者記名押印の上、各自その1通を所持するものとする。

令和 年 月 日

甲 住所 浦添市安波茶一丁目1番1号  
氏名 浦添市長 松本 哲治

乙 住所  
氏名