収入印紙

円

市有財産売買契約書　（案）

売払人 新発田市　新発田市長　二階堂　馨（以下「甲」という。）と、買受人　（以下「乙」という。）とは、市有財産売払実施要領に基づき、次の条項により市有財産の売買契約を締結する。

（売買物件）

第１条　売買物件は、次のとおりとする。

所在地	区分	数量（㎡）
新発田市東新町二丁目84番12	土地	125.85

（売買代金）

第２条　売買代金は、金　　円とする。

（契約保証金）

第３条　乙は、本契約と同時に、契約保証金として、金　　円を甲に納付しなければならない。

２　前項の契約保証金のうち、金　　円は、入札保証金より充当するものとする。

３　第１項の契約保証金は、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。

４　第１項の契約保証金には利息は付さない。

５　甲は、乙が第４条に定める義務を履行したときは、第１項に定める契約保証金を売買代金に充当するものとする。

６　甲は、乙が第４条に定める義務を履行しないときは、第１項に定める契約保証金を甲に帰属させることができる。

（代金の支払い）

第４条　乙は、甲の発行する納入通知書により、売買代金のうち前条第１項に定める契約保証金を除いた金　　円を、令和　　年　　月　　日 までに、甲に支払わなければならない。

（契約保証金の免除）

第５条　前２条の規定にかかわらず、乙が契約締結時に売買代金の全額を納付するときは、甲は、新発田市契約規則（平成１８年新発田市規則第３５号）第４０条第７号の規定により、契約保証金の納付を免除することができる。この場合において、入札保証金は売買代金に充当するものとする。

（所有権の移転）

第６条　売買物件の所有権は、乙が売買代金の納付を完了した時に甲から乙に移転する。

（売買物件の引渡し）

第７条　売買物件の引渡しは、前条の規定により売買物件の所有権が乙に移転した時にあったものとする。

（危険負担）

第８条　乙は、本契約締結の時から売買物件の引渡しの時までにおいて、当該物件が、甲の責に帰することのできない事由により滅失又はき損した場合には、甲に対して売買代金の減免を請求することができない。

（契約不適合の際の責任）

第９条　乙は、民法、商法及び本契約のその他の条項にかかわらず、売買物件が種類、品質又は数量に関して契約の内容に適合しないことを理由として、履行の追完の請求、売買代金の減額の請求、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、乙が消費者契約法（平成１２年法律第６１号）第２条第１項に規定する消費者である場合にあっては、第７条に定める引き渡しの日から２年間は、この限りではない。

（用途等の制限）

第１０条　乙は、売買物件について、契約締結の日から１０年間において、次に掲げる利用をしてはならない。

（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その他これらに類する業の用に供する土地利用

（２）　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の事務所の用に供する土地利用

（３）　無差別大量殺人行為を行った団体の規制に関する法律（平成１１年法律第１４７号）第５条に規定する観察処分の決定を受けた団体の事務所の用に供する土地利用

（４）　政治活動及び宗教活動の用に供すること

２　乙は、第三者に対して、売買物件の売買、贈与、交換、出資等による所有権の移転をするときは、前項の用途の制限に係る義務を書面により継承し、当該第三者に対して当該義務に違反する使用をさせてはならない。地上権、質権、使用貸借による権利又は貸借権その他の使用及び収益を目的とする権利を設定するときも、同様とする。

（実地調査等）

第１１条　甲は、前条に定める期間が満了するまで、必要と認めるときは、売買物件の所有権の移転又は用途の制限に係る実地調査を行うことができる。

２　乙は、甲から要求があるときは、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項に定める実地調査を拒み、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１２条　乙は、第１０条に定める義務に違反したときは、売買代金の３０％に相当する金額を違約金として甲に支払わなければならない。

２　乙は、前条に定める義務に違反したときは、売買代金の１０％に相当する金額を違約金として甲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。

（工作物等の処理）

第１３条　電柱及び支線が設置されている売買物件については、現状有姿のまま引渡しを行うため、甲から乙への所有権移転登記後に移設等を行う場合には、電柱及び支線の所有者に確認の上、移設等に係る費用については、乙の負担において処理しなければならない。甲は移設等に係る手続き及び費用負担を一切行わないものとする。

２　前項と同様に、現地の工作物(敷地内外のブロック塀、土間コンクリート、アスファルト舗装、ポール、フェンス、擁壁、木杭、基礎杭、木柵、トラロープ、ケーブル等)や樹木等は、現状有姿のまま引渡しを行うため、甲から乙への所有権移転登記後に工事等を行う場合には、工作物や樹木等の所有者に確認の上、工事等に係る費用については、乙の負担において処理しなければならない。甲は工事等に係る手続き及び費用負担を一切行わないものとする。

３　甲は、工作物等が越境している場合の調整を一切行わないものとする。

（契約の解除）

第１４条　甲は、乙が本契約に定める義務を履行しないときは、本契約を解除することができる。

２　甲は、乙が入札時に入札資格参加要件を満たしていなかったことを発見したときは、本契約を解除することができる。

（返還金等）

第１５条　甲は、前条に定める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。ただし、当該返還金には利息を付さない。

２　甲は、解除権を行使したときは、乙の負担した契約の費用は返還しない。

３　甲は、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は償還しない。

（乙の原状回復義務）

第１６条　乙は、甲が第１４条の規定により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たときは、現状のまま返還することができる。

２　乙は、前項ただし書の場合において、売買物件が滅失又はき損しているときは、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項に定めるところ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、当該物件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１７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できる。

（返還金の相殺）

第１８条　甲は、第１５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１２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。

（契約の費用）

第１９条　本契約の締結および履行等に関して必要な経費は、乙の負担とする。

（信義誠実の義務・疑義の決定）

第２０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。

２　本契約に関し疑義があるときは、甲乙協議のうえ決定する。

（裁判管轄）

第２１条　本契約に関する訴えの管轄は、甲の所在地を管轄区域とする新潟地方裁判所とする。

（特約条項）

第２２条　別記特約条項のとおりとする。

特　約　条　項
乙は、本物件の売買契約につき、下記事項を確認・承諾の上、購入するものとし、本契約締結後、下記事項について、甲に対し、異議申し立て、その他費用負担、契約の解除、損害賠償等の法的請求を一切行わないものとする。 （確認事項） ・本物件の周辺環境、近隣関係及び本物件に係る法令に基づく制限は引渡し後に変化する場合があること。 ・本物件の土壌汚染の状況については、調査は行っておらず、土壌汚染の有無については不明であること。万一、引渡し後に土壌汚染が判明した場合、その除却等の対策費用は乙が負担すること。 ・本物件の地中埋設物については、その調査を行っておらず、地中埋設物の有無については不明であること。万一、引渡し後に地中埋設物の存在が判明した場合、その除却等の対策費用は乙が負担すること。 ・本物件の地盤の状況については調査を行っておらず、地盤改良工事の必要の有無については不明であること。万一、引渡し後に地盤改良工事が必要となった場合、乙の費用負担で行い、建物を建築すること。 ・本物件は令和10年度から下水道事業受益者負担金の賦課開始予定であること。所有権移転後は乙に支払いの義務が生じること（第7負担区、690円/㎡）。支払い予定期間は令和10年度から令和14年度までの5年間であること。

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

令和　　年　　月　　日

売払人（甲）新発田市中央町３丁目３番３号

新発田市

新発田市長　　二階堂　馨

買受人（乙）