

## 不 動 産 売 買 契 約 書 (案)

売主 交野市(以下「甲」という。)と買主 【落札者の氏名】 \_\_\_\_\_ (以下「乙」という。)は、次の条項により市有財産である土地の売買契約を締結する。

(信義誠実の義務)

第1条 甲及び乙は、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 甲は、その所有する次に表示する土地(以下「本件土地」という。)を乙に売り渡し、乙は、これを買受ける(以下「本件契約」という。)

所 在	地 番	地 目	地 積 (公簿)
交野市森南一丁目	4 2 1 番 6	宅地	1 0 . 1 9 m <sup>2</sup>
交野市森南一丁目	4 2 1 番 7	宅地	3 . 1 0 m <sup>2</sup>
交野市森南一丁目	4 2 1 番 9	宅地	1 4 5 . 1 7 m <sup>2</sup>

(売買代金)

第3条 売買代金は、金 【落札金額】 \_\_\_\_\_ 円とする。

(公簿売買による代金の不清算)

第4条 本件土地の売買は公簿面積によるものとし、甲及び乙は、本件土地の公簿面積と実測面積の間に差異があっても互いに異議を述べず、また売買代金の増減を請求しないものとする。

(境界)

第5条 甲は、本件土地の新たな境界明示、境界立会い、測量、地積更正登記は実施しないものとする。

2 乙は、自己の責任と費用負担にて境界に係る問題をすべて処理し、乙は、甲に対して損害賠償その他名目の如何を問わず、何らの請求、異議、苦情を申し立てないものとする。

(契約保証金)

第6条 契約保証金は、第19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ものとする。

2 甲は、乙の申出がある場合は、第1項の契約保証金を売買代金の一部に充てることができる。

3 甲は、乙が次条に定める義務を履行しないときは、第16条の定めにより、本件契約を解除し、契約保証金を甲に帰属させることができる。

(売買代金の納付)

第7条 乙は、売買代金を令和4年11月30日(水)までに、甲の交付する納入通知書により甲の指定する金融機関に納付しなければならない。

2 前条第5項により契約保証金を売買代金の一部に充当したときは、売買代金から前条に定める契約保証金を除いた金額を売買代金として乙に納付させることができる。

(所有権の移転及び登記)

第8条 本件土地の所有権は、乙が売買代金の全額を納付したときに乙に移転する。

2 甲は、前項の規定により本件土地の所有権を移転する際には、所有権移転の登記を囑託するものとし、乙はこれに必要な書類及び登録免許税相当額の収入印紙又は法務局の指定した収納機関の領収証書を甲に提出するものとする。

(売買物件の引渡し)

第9条 甲は、前条第2項の規定により本件土地の所有権移転の登記完了後、現状有姿のまま、乙に引渡したものとする。

(危険負担)

第10条 本件契約締結後、本件土地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毀損した場合は、その損失は乙の負担とする。

(遅延損害金)

第11条 乙は、第7条に定める売買代金を甲が定める支払期限までに支払わなかったときは、その期限の翌日から支払った日までの日数に応じ遅延損害金として売買代金に対し100分の5に相当する金額を甲の交付する納入通知書により、甲に支払わなければならない。ただし、1年に満たない期間の遅延損害金は、1年を365日として日割計算した額とする。

(公租公課の負担)

第12条 所有権移転後は、本件土地に係る租税その他の公租公課については、すべて乙が負担するものとする。

(かし担保責任)

第13条 乙は、本件契約を締結した後、本件土地に数量の不足その他隠れたかしのあることが明らかになっても、売買代金の減額若しくは損害賠償の請求又は本件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に該当する場合は、本契約書第9条に定める引き渡しの日から2年間は、この限りでない。

(用途の禁止)

第14条 乙は、本件土地を次の各号の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又は同条第5項に規定する風俗関連特殊営業その他これらに類する業の用に供する土地利用
- (2) 交野市風俗営業等に係る特定建築物の建築等の規制に関する条例（昭和63年条例第15号）に規定する特定建築物の営業を目的とした土地利用
- (3) 騒音、振動、臭気その他周辺環境に支障を及ぼす土地利用
- (4) 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。以下「暴力団対策法」という。）第2条第2号に定める暴力団及びその構成員あるいは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条第1項の定めによる観察処分を受けた団体及びその団体の役員又は構成員の活動のために利用される等の公序良俗に反する土地利用

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。本件土地について第三者に対して抵当権、質権、先取特権及び賃借権等の権利を設定する場合も、同様とする。

（違約金）

第15条 乙は、前条に定める義務に違反したときは、売買代金の100分の30に相当する額を違約金として甲に支払わなければならない。

2 乙は、次条の規定により本件契約が解除されたときは、売買代金の100分の10に相当する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19条に定める損害賠償の予定又は一部と解釈しない。

（契約の解除）

第16条 甲は、乙が次の各号のいずれかに該当するときは、何らの事前催告なく、本件契約を直ちに解除することができる。

- (1) 乙が、本件契約に定める義務を履行しないとき。
- (2) 乙又は乙の役員等が、暴力団対策法第2条第6号に規定する暴力団員及び交野市暴力団排除条例第2条第3号に規定する暴力団密接関係者であると認められるとき。
- (3) 前2号の場合のほか、本件契約に違反し、その違反によって本件契約の目的を達することができないと認められるとき。

（売買代金の返還）

第17条 甲は、前条の規定により本件契約を解除したときは、乙が支払った売買代金を乙に返還するものとする。

2 売買代金を返還するときは、利息を付さないものとする。

3 第1項の場合、乙に対する第15条第1項及び同条第2項に定める違約金の請求を妨げない。

(原状回復の義務)

第18条 乙は、甲が第16条の規定により本件契約を解除したときは、自己の負担において、本件土地を原状に回復し、甲の指定する期日までに、甲の立会いのもとに検査を受け、返還しなければならない。ただし、甲が原状を回復する必要が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 甲は、前項の規定により乙が本件土地を原状に回復して返還しないときは、乙に代わって原状に回復することができるものとし、乙はその費用を負担しなければならない。

3 乙は本件土地の明渡しに際し、立退料・移転料その他名目の如何を問わず何らの金銭請求も行わないものとする。

4 乙は、本件土地の明渡しを遅滞したときは、第1項で甲が指定する期日から明渡し完了まで、その期間に応じ、本件土地使用料相当額の損害金を甲に支払わなければならない。

(損害賠償)

第19条 乙は、本件契約に定める義務を履行しないため、甲に損害を与えたときは、その損害を賠償しなければならない。

(返還金の相殺)

第20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15条第1項及び第2項又は第18条第2項若しくは前条の規定により甲に支払うべき金額があるときは、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。

(契約の費用)

第21条 本件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。

(管轄裁判所)

第22条 本件契約に関する一切の紛争は、甲の所在地を管轄する地方裁判所を第一審の専属的合意管轄裁判所とする。

(疑義等の決定)

第23条 本件契約に定めのない事項又は本件契約の解釈に関し疑義のあるときは、甲乙協議のうえ決定するものとする。

本件契約の成立を証するため、本契約書2通を作成し、甲乙記名押印のうえ、各自1通を所持する。

令和 年 月 日

甲 交野市私部1丁目1番1号  
交野市長 黒田 実

乙 【落札者の住所】  
【落札者の氏名】