物件番号１

市有財産売買契約書（案）

売主　平塚市（以下「甲」という。）と買主　【落札者】（以下「乙」という。）は、次のとおり市有財産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、誠実に本契約を履行しなければならない。

（目的）

第２条　甲は、その所有する次の土地及び建物（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。ただし、本記載の数量と現況が一致しない場合は、現況を優先する。

【土地の表示】

所在地番	地目	地積（㎡）
平塚市田村２丁目５４８８番６	宅地	３６３８．７４

【建物の表示（未登記）】

建物名称	所在地番	構造	延床面積（㎡）
調理場	平塚市田村２丁目５４８８番６	鉄筋コンクリート造事務所建	１４２６．３８
車庫	平塚市田村２丁目５４８８番６	鉄骨造雑屋建	１９２．００
ボイラー室	平塚市田村２丁目５４８８番６	鉄筋コンクリート造工場建	８５．７３
排水処理施設	平塚市田村２丁目５４８８番６	鉄骨造工場建	５１．７８
その他敷地内に存する付帯工作物一式、立木			

（売買代金）

第３条　売買代金は、金【落札金額】円とする。ただし、建物その他敷地内に存する付帯工作物及び立木等の価格は０円とする。

（契約保証金）

第４条　乙は、本契約締結の日までに、契約保証金として金【契約保証金額】円を、甲の発行する納付書により、甲の指定する金融機関に納入しなければならない。

２　前項の契約保証金のうち、金【入札保証金額】円は、入札保証金から充当するものとする。

３　第１項の契約保証金は、第２１条に定める損害賠償の額又はその一部としないものとする。

４　甲は、乙が次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。

５　甲は、乙が次条に定める義務を履行しないとき又は第１７条の規定により甲が解除権を行使したときは、第１項に定める契約保証金は甲に帰属するものとする。

６　第１項の契約保証金には利息を付さない。

（売買代金の納入）

第５条　乙は、本契約締結日から３０日以内に、第３条に定める売買代金から前条の契約保証金を控除した金【落札金額－契約保証金額】円を、甲の発行する納入通知書により、甲

の指定する金融機関に納入しなければならない。

（売買物件の引渡し）

第６条　売買物件は、乙が第３条に定める売買代金を完納したときに、現況のまま甲から乙に引き渡すものとする。

（所有権の移転）

第７条　売買物件の所有権は、前条の規定による売買物件の引き渡しと同時に甲から乙に移転するものとする。

（所有権の移転登記）

第８条　土地の乙に対する所有権移転登記は、甲が第３条に定める売買代金の完納を確認した後速やかに、所轄法務局に対し嘱託するものとする。

２　前項の所有権の移転登記に要する費用は、乙の負担とする。

３　建物については、未登記のまま、登記手続きは行わないものとする。

（所有権移転登記後の紛争等）

第９条　甲は、土地の所有権移転登記完了後、売買物件に関して紛争等が生じても一切の責任を負わない。

（公租公課）

第１０条　売買物件にかかる公租公課は、第７条に定める所有権が移転した日以降の分について、乙の負担とする。

（危険負担）

第１１条　売買物件が、本契約締結後引渡しまでの間に、甲の責めに帰することができない事由により、滅失又は毀損した場合には、乙は甲に対して売買代金の減免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。

（契約不適合）

第１２条　乙は、本契約締結後、売買物件に土壌汚染、地中埋設物、面積の不足その他契約の内容に適合しないものがあることを発見しても、甲に対して、売買代金の減免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。

（解体撤去）

第１３条　乙は、第７条に定める所有権が移転した日から起算して１年以内に、第２条に規定する調理場、車庫、ボイラー室及び排水処理施設（以下「既存建物等」という。）を解体撤去しなければならない。

２　既存建物等の解体撤去に要する一切の費用は、乙の負担とする。

３　既存建物等の解体撤去の範囲は、付属施設や設備、給排水設備等その他地下埋設物及び建物内の備品等も含まれるものとする。

４　売買物件の管理責任は契約締結の日から乙にあるものとし、乙は、善良な管理者の注意をもって既存建物等を管理しなければならない。この場合に必要な一切の費用は、乙の負担とする。

５　乙は、関係法令に沿って既存建物等の解体撤去を実施し、完了したときは、速やかに書面により甲に報告しなければならない。

６　乙は、管理上又は解体撤去に必要な範囲を超えて、既存建物等を使用し、若しくは第三者に使用させてはならない。

７　乙は、既存建物等の解体撤去に伴い第三者から苦情又は異議申立てがあったときは、乙の責任において解決するものとする。この際、第三者に危害又は損害を与えた場合は、乙がその責めを負うものとする。

８　乙は、既存建物等の解体撤去及び跡地の整地に伴い、官公署等との協議、届出等が必要なときは、乙の責任においてこれを行い、これを適正に処理するものとする。

（禁止用途）

第１４条　乙は、売買物件を次の用途に供してはならない。

（１）　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及びその他反社会的団体並びに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途。

（２）　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、同条第１１項に規定する特定遊興飲食店営業及び同条第１３項に規定する接客業務受託営業その他これらに類する用途。

２　乙は、売買物件又は本契約締結後に売買物件に設置した建物等の物件を第三者に譲渡する場合には、前項の用途に供することを禁止することを書面によって承継させるものとし、当該第三者に対して、前項の定めに反する使用をさせてはならない。

３　乙は、前項の第三者が売買物件又は本契約締結後に売買物件に設置した建物等の物件を他の第三者に譲渡する場合にも同様に、前２項の内容を承継することを書面で義務づけなければならない。

４　乙は、売買物件又は本契約締結後に売買物件に設置した建物等の物件を第三者に貸付けなどにより使用させる場合には、当該第三者に対して、第１項の定めに反する使用をさせてはならない。

５　乙は、前項の第三者が売買物件又は本契約締結後に売買物件に設置した建物等の物件を他の第三者に貸付けなどにより使用させる場合にも同様に、第１項及び第４項の内容を遵守させなければならない。

６　甲は、第１項から第５項までに規定する事項について必要があると認めるときは、売買物件等について、実地を調査し又は所要の報告を求めることができる。

（暴力団等からの不当介入の排除）

第１５条　乙は、契約の履行に当たって、暴力団員等から不当に介入を受けた場合は、遅滞なく甲に報告するとともに、所轄の警察署に通報し、捜査上の必要な協力をしなければならない。

（実地調査等）

第１６条　甲は、乙の契約の履行状況について随時実地を調査し、又は乙に対して所要の報告若しくは資料の提出を求めることができる。

２　乙は、正当な理由がなくて前項の規定による調査を拒み、妨げ、若しくは忌避し、又は前項の報告若しくは資料の提出を怠ってはならない。

（契約の解除）

第１７条　甲は、乙が次の各号のいずれかに該当するときは、何ら催告を要しないで本契約を解除することができる。

（１）　乙が、本契約に違反したとき。

（２）　乙が次のいずれかに該当するとき。

ア　乙が個人である場合には、その者が、平塚市暴力団排除条例（平成２３年平塚市条例第９号）第２条第２号に規定する暴力団員又は同条第４号に規定する暴力団員等（以下「暴力団員等」という。）と認められるとき又は乙が法人等（法人又は団体をいう。以下同じ。）である場合には、その法人等が、同条第５号に規定する暴力団経営支配法

人等と認められるとき。

イ　乙又は役員等（乙が個人である場合にはその者を、乙が法人等である場合には役員（業務を執行する社員、取締役、執行役又はこれらに準ずる者をいい、相談役、顧問その他いかなる名称を有する者であるかを問わず、法人に対し業務を執行する社員、取締役、執行役又はこれらに準ずる者と同等以上の支配力を有する者と認められる者を含む。）又は支店若しくは営業所（常時業務の契約を締結する事務所をいう。）の代表者をいう。）が、暴力団員等又は暴力団経営支配法人等と密接な関係を有していると認められたとき。

ウ　乙が、神奈川県暴力団排除条例（平成２２年神奈川県条例第７５号。以下「県条例」という。）第２３条第１項に違反したと認められるとき。

エ　乙が、県条例第２３条第２項に違反したと認められるとき。

（違約金）

第１８条　甲は、乙が次の各号のいずれかに該当するときは、売買代金の１０分の１に相当する金額を違約金として乙に請求することができる。なお、当該違約金は、違約罰と解釈するものとする。

（１）　前条の規定により、甲が契約を解除したとき。

（２）　第１３条及び第１４条の規定に違反したとき。

（３）　第１６条第２項の規定に違反して正当な理由がなくて同条第１項の規定による調査を拒み、妨げ、若しくは忌避し、又は同項の報告若しくは資料の提出を怠ったとき。

（返還金）

第１９条　甲は、第１７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、この返還金には利息を付さない。

２　甲は、第１７条に定める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、第１７条に定める解除権を行使したときは、乙が支払った違約金及び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返還しない。

（原状回復義務）

第２０条　乙は、甲が第１７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必要がないと認めたときは、この限りでない。

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ものとする。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ものとする。

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ものとする。

（損害賠償）

第２１条　乙は、本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、その損害に相当する金額を損害賠償として甲に支払う。

（返還金の相殺）

第２２条　甲は、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、乙が 第１８条に定める違約金又は第２０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。

（相隣関係等への配慮）

第２３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留意するものとする。

（疑義等の決定）

第２４条　本契約に定めのない事項及び本契約に関し疑義が生じたときは、甲と乙が協議して決定するものとする。

（管轄裁判所）

第２５条　本契約から生じる訴訟等は、甲の所在地を管轄する横浜地方裁判所小田原支部を第１審の裁判所とする。

本契約の成立を証するため、本書２通を作成し、甲、乙記名押印のうえ、各自その１通を所持する。

令和　　年　　月　　日

甲　平塚市浅間町９番１号
　　平塚市
　　市長　　落合　克宏

乙