第５号様式

市有財産売買契約書　（ 案 ）

収　　入 印　　紙

売渡人　弥富市と、買受人　〔※ 落札者名 〕とは、次の条項によ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　売渡人と買受人の両者は、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　売渡人は、次に表示する物件を次条の売買代金で買受人に売り渡し、買受人は、これを買い受けるものとする。

区分	所　　在	地番	地目	登記面積（㎡）	実測面積（㎡）	主要現況	備考
土地						〔※売買物件に特記事項がある場合には、別紙を用いて記載すること。〕	〔※その他必要な事項を記載すること。〕

（売買代金）

第３条　売買代金は、金　〔※　落札金額　〕　円とする。

（契約保証金）

第４条　買受人は、契約締結と同時に、契約保証金として金〔※　落札金額の１割以上〕円を売渡人に納付しなければならない。

２　前項の契約保証金は、第２０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項の契約保証金には、利子を付さない。

４　売渡人は、買受人が次条第２項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。ただし、契約保証金が、現金により納付された場合に限る。

５　買受人が次条第２項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は、売渡人に帰属するものとする。

（売買代金の納入方法）

第５条　売買代金の納期限は、　　年　月　日とする。〔※　契約日から１５日以内〕

２　買受人は、前項の納期限までに売買代金から買受人が既に納付した契約保証金（現金により納付された場合に限る。）を除く金額を、売渡人の発行する納入通知書により、売渡人の指定する場所に納入しなければならない。

（所有権の移転）

第６条　売買物件の所有権は、買受人が売買代金を完納したときに買受人に移転するものとする。

（登記の嘱託）

第７条　前条の規定により所有権が移転した後、買受人は、売渡人に対し所有権移転登記の嘱託を請求し、売渡人は、その請求により遅滞なく所轄法務局に所有権移転登記を嘱託するものとする。

（売買物件の引渡し）

第８条　売渡人と買受人の両者は、売買物件の所有権が買受人に移転した後、売渡人と買受人の両者が定める日に売買物件の所在する場所において、売渡人と買受人とが立会いの上、現状有姿で引渡しを行い、受渡証書を相互に取り交わすものとする。

（危険負担）

第９条　この契約締結の時から前条の規定により売買物件を買受人に引き渡すまでの間において、当該物件が天変地異その他の売渡人又は買受人のいずれの責めに帰することのできない事由により滅失又は損傷し、修補が不能又は修補に過大な費用を要し、本契約の履行が不可能となったときは、売渡人と買受人双方書面により通知して、本契約の解除を請求することができる。また、買受人は、本契約が解除されるまでの間、売買代金の支払いを拒むことができる。

２　売渡人は、売買物件の引渡し前に、前項の事由によって当該物件が損傷した場合であっても、修補することにより本契約の履行が可能であるときは、売渡人は、売買物件を修補

して買受人に引き渡すことができるものとする。この場合、修補行為によって引渡しが本契約に定める引渡しの時を超えても、買受人は、売渡人に対し、その引渡しの延期について異議を述べることはできない。

3　第１項の請求により、本契約が解除された場合、売渡人は、買受人に対し、受領済みの金員を無利息で速やかに返還するものとする。

（契約不適合）

第10条　買受人は、この契約締結後、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もの（以下「契約不適合」という。）であるときに、当該契約不適合を理由として、履行の追完請求、代金減額請求、損害賠償請求又は本契約解除をすることができない。

2　買受人が消費者契約法（平成12年法律第61号）第２条第１項に定める消費者に該当する場合には、前項の規定にかかわらず、履行の追完請求又は不適合の程度に応じた代金の減額請求をすることができる。ただし、売買代金を超える履行の追完請求をすることはできない。

3　前項の請求は、売買物件の引渡しの日から２年以内に売買物件が契約不適合の旨を売渡人に通知した場合に限り行うことができる。

（使用等の禁止）

第11条　買受人は、本契約締結の日から10年間、売買物件を次に掲げる用に供し、又はこれらの用に供されることを知りながら、所有権を第三者に移転し、若しくは売買物件を第三者に貸してはならない。

(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の事務所その他これに類するもの

(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その他これらに類する業

（実地調査等）

第12条　売渡人は、前条に定める使用等の禁止に関し必要があると認めるときは、買受人に対し、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　買受人は、売渡人から要求があるときは、売買物件の利用状況等を直ちに売渡人に報告しなければならない。

3　買受人は、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13条　買受人は、第11条に定める義務に違反したときは、契約金額の10分の３に相当する額を、違約金として売渡人に対し支払わなければならない。

2　買受人は、前条第３項に定める義務に違反して調査を拒み、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たときは、契約金額の10分の１に相当する額を、違約金として売渡人に対し支払わなければならない。

3　前２項の違約金は、第20条に定める損害賠償に係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14条　売渡人は、買受人がこの契約に定める義務を履行しないときは、この契約を解除することができる。

（談合その他不正行為に係る解除）

第15条　売渡人は、買受人がこの契約に関して、次の各号のいずれかに該当したときは、契約を解除することができるものとし、このため買受人に損害が生じても、売渡人は、その責めを負わないものとする。

(1)　公正取引委員会が、買受人に違反行為があったとして私的独占の禁止及び公正取引の確保に関する法律（昭和 22 年法律第 54 号。以下「独占禁止法」という。）第７条第１項若しくは第２項（第８条の２第２項及び第 20 条第２項において準用する場合を含む。）、第８条の２第１項若しくは第３項、第 17 条の２又は第 20 条第１項の規定による命令（以下「排除措置命令」という。）を行い、当該排除措置命令が確定したとき。

(2)　公正取引委員会が、買受人に違反行為があったとして独占禁止法第７条の２第１項（第８条の３において読み替えて準用する場合を含む。）及び第７条の９第１項の規定による課徴金の納付命令（以下「納付命令」という。）を行い、当該納付命令が確定したとき（確定した当該納付命令が独占禁止法第 63 条第２項の規定により取り消された場合を含む。）。

(3)　公正取引委員会が、買受人に独占的状態があったとして独占禁止法第８条の４第１項

の規定による命令（以下「競争回復措置命令」という。）を行い、当該競争回復措置命令が確定したとき。

(4)　買受人（法人にあっては、その役員又は使用人を含む。）の刑法（明治40年法律第45号）第96条の６又は独占禁止法第89条第１項若しくは第95条第１項第１号に規定する刑が確定したとき。

(5)　買受人（法人にあっては、その役員又は使用人を含む。）の刑法第 198 条の規定による刑が確定したとき。

２　買受人が共同企業体である場合における前項の規定については、その代表者又は構成員が同項各号のいずれかに該当した場合に適用する。

（談合その他不正行為に係る賠償金の支払）

第16条　買受人は、前条第１項各号のいずれかに該当するときは、売渡人が契約を解除するか否かにかかわらず、賠償金として、契約金額の10分の２に相当する額を売渡人が指定する期限までに支払わなければならない。買受人が契約を履行した後も、同様とする。ただし、前条第１項第１号から第３号までのうち、排除措置命令、納付命令又は競争回復措置命令の対象となる行為が、独占禁止法第２条第９項に基づく不公正な取引方法（昭和57年6月18日公正取引委員会告示第15号）第６項に規定する不当廉売である場合その他売渡人が特に認める場合は、この限りでない。

２　買受人は、前条第１項第４号に該当し、かつ、次の各号のいずれかに該当したときは、前項の規定にかかわらず、契約金額の10分の３に相当する額を支払わなければならない。

(1)　前条第１項第２号に規定する確定した納付命令について、独占禁止法第７条の３の規定の適用があるとき。

(2)　前条第１項第４号に規定する刑に係る確定判決において、買受人が違反行為の首謀者であることが明らかになったとき。

(3)　買受人が売渡人に談合その他の不正行為を行っていない旨の誓約書を提出しているとき。

３　前２項の規定にかかわらず、売渡人は、売渡人に生じた実際の損害額が同項に規定する賠償金の額を超える場合においては、買受人に対しその超過分につき賠償を請求することができる。

４　前３項の場合において、買受人が共同企業体であるときは、代表者又は構成員は、賠償金を連帯して売渡人に支払わなければならない。買受人が既に共同企業体を解散しているときは、代表者であった者又は構成員であった者についても、同様とする。

（暴力団等排除に係る解除）

第17条　売渡人は、買受人が次の各号のいずれかに該当するときは、この契約を解除することができる。

(1)　法人等（法人又は団体若しくは個人をいう。以下同じ。）の役員等（法人にあっては非常勤を含む役員及び支配人並びに営業所の代表者、その他の団体にあっては法人の役員等と同様の責任を有する代表者及び理事等、個人にあってはその者及び支店又は営業所を代表する者をいう。以下同じ。）に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「暴対法」という。）第２条第６号に規定する暴力団員（以下「暴力団員」という。）又は暴力団員ではないが暴対法第２条第２号に規定する暴力団（以下「暴力団」という。）と関係を持ちながら、その組織の威力を背景として暴力的不法行為等を行う者（以下「暴力団関係者」という。）がいると認められるとき。

(2)　暴力団員又は暴力団関係者（以下「暴力団員等」という。）がその法人等の経営又は運営に実質的に関与していると認められるとき。

(3)　法人等の役員等又は使用人が、暴力団の威力若しくは暴力団員等又は暴力団員等が経営若しくは運営に実質的に関与している法人等を利用するなどしていると認められるとき。

(4)　法人等の役員等又は使用人が、暴力団若しくは暴力団員等又は暴力団員等が経営若しくは運営に実質的に関与している法人等に対して資金等を供給し、又は便宜を供与するなど暴力団の維持運営に協力し、又は関与していると認められるとき。

(5)　法人等の役員等又は使用人が、暴力団又は暴力団員等と社会的に非難されるべき関係を有していると認められるとき。

(6)　法人等の役員等又は使用人が、前各号のいずれかに該当する法人等であることを知りながら、これを利用するなどしていると認められるとき。

２　買受人が共同企業体である場合における前項の規定については、その代表者又は構成員が同項各号のいずれかに該当した場合に適用する。

３　売渡人は、前２項の規定によりこの契約を解除したときは、これによって生じた売渡人の損害の賠償を買受人に請求することができる。
４　前項の場合において、買受人が共同企業体であるときは、代表者又は構成員は、賠償金を連帯して売渡人に支払わなければならない。買受人が既に共同企業体を解散しているときは、代表者であった者又は構成員であった者についても、同様とする。
５　売渡人は、第１項の規定によりこの契約を解除したことにより、買受人に損害が生じても、その責めを負わないものとする。

（妨害等に対する報告義務等）

第18条　買受人は、契約の履行に当たって、妨害（不法な行為等で、業務履行の障害となるものをいう。）又は不当要求（金銭の給付等一定の行為を請求する権利若しくは正当な利益がないにもかかわらずこれを要求し、又はその要求の方法、態様若しくは程度が社会的に正当なものと認められないものをいう。以下「妨害等」という。）を受けた場合は、速やかに売渡人に報告するとともに警察へ被害届を提出しなければならない。
２　買受人が妨害等を受けたにもかかわらず、前項の売渡人への報告又は被害届の提出を怠ったと認められる場合は、指名停止措置又は競争入札による契約若しくは随意契約において契約の相手方としない措置を講じることがある。

（原状回復及び返還金等）

第19条　買受人は、売渡人が第14条、第15条及び第17条の規定により解除権を行使したときは、売渡人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、売渡人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　買受人は、前項の規定により売買物件を売渡人に返還するときは、売渡人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渡人に提出しなければならない。
３　売渡人は、第14条、第15条及び第17条の規定により解除権を行使したときは、収納済みの売買代金を買受人に返還する。ただし、当該返還金には、利息を付さない。
４　売渡人は、第14条、第15条及び第17条の規定により解除権を行使したときは、買受人が支出した一切の費用は償還しない。

（損害賠償）

第20条　売渡人は、買受人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、その損害の賠償を請求することができる。

（返還金の相殺）

第21条　売渡人は、第19条第３項の規定により売買代金を返還する場合において、買受人が前条に定める損害賠償金を支払う義務があるときは、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22条　この契約の締結及び履行に関して必要な一切の費用は、すべて買受人の負担とする。

（疑義の決定）

第23条　この契約に関して疑義があるとき、又はこの契約に定めのない事項については、売渡人と買受人とが協議の上、定めるものとする。

（裁判管轄）

第24条　この契約に関する訴えの管轄は、弥富市役所の所在地を管轄区域とする名古屋地方裁判所とする。

この契約の証として本書２通を作成し、各自１通を保管する。

年　　月　　日

売渡人　　愛知県弥富市前ケ須町南本田335番地
弥　富　市
代表者　弥富市長

買受人　　住所
氏名