

# 市有財産売買契約書

土地の売買について、北名古屋市（以下「売渡人」という。）と（以下「買受人」という。）とは、次の条項により市有財産の土地売買契約を締結する。

（信義誠実の原則）

第1条 売渡人及び買受人は、信義を重んじ、誠実に本契約を履行しなければならない。

（契約の事由）

第2条 売買物件は、次のとおりとし、売渡人は本物件を現状有姿のまま買受人に売渡し、買受人はこれを受け取るものとする。

## 2 売買物件

物件所在地番	地目	公簿地積	用途地域
北名古屋市能田蓮池43番	宅地	879.64㎡	市街化区域
北名古屋市能田蓮池44番	宅地	1,160.50㎡	市街化区域

## 3 売買物件の解体・撤去の対象となる建物の表示

名称	建物面積	構造	建築時期
旧東給食センター	およそ635㎡	鉄骨造スレート葺2階建	昭和44年10月頃
	およそ568㎡	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根2階建	昭和49年9月頃

4 この物件には、これに係るすべての工作物等を含むものとする。

5 この土地への上下水道及びガス等の引込み、地質の改良その他売買物件に係る費用は、すべて買受人の負担とする。

（売買代金）

第3条 売買代金は、金 円（内訳は別紙のとおり）とする。

（契約保証金）

第4条 買受人は、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10,470,000円をこの契約締結と同時に売渡人に納付しなければならない。ただし、契約保証金充当依頼書兼売渡代金充当依頼書を提出することにより、既納の入札保証金をこの保証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。

4 売渡人は、買受人が第5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没収することができる。

（代金の支払い）

第5条 買受人は、売買代金から乙が既に納付した契約保証金を除く金額金【残金】円を、売渡人が発行する納付通知書により、一括して平成29年1月13日までに売渡人の指定する場所に納付しなければならない。

（登記嘱託請求書等）

第6条 買受人は、売買代金納入後、所有権（土地）移転登記請求書を提出する際に登録免許税相当額の印紙又は現金領収証書を添付した登記嘱託請求書を売渡人に提出しなければならない。

2 所有権移転登記に関する手続は、売渡人が行うものとする。

（所有権の移転）

第7条 売買物件の所有権は、買受人が売買代金を納付した時に買受人に移転する。

（売買物件の引渡し）

第8条 売渡人は前条の規定により売買物件の所有権が買受人に移転したとき引渡しがあったものとする。

（危険負担）

第9条 買受人は、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、売渡人の責めに帰すことのできない事由により滅失し又はき損した場合には、受渡人に対して売買代金の減免を請求することができない。

(瑕疵担保責任)

第10条 買受人は、本契約締結後、売買物件に面積の不足、隠れた瑕疵があることを発見しても、売渡人に対して、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請求することができない。

(建物の解体及び撤去)

第11条 買受人は、第8条に定める売買物件の引渡しの後9か月以内に、第2条の売買物件上の解体・撤去対象建物（以下「建物等」という。）を解体及び撤去（以下「解体撤去」という。）するものとする。ただし、買受人はやむを得ない事情により期限の延長を必要とするときは、あらかじめ理由を付した書面を売渡人に提出し、売渡人の承認を得なければならない。

- 2 第8条に定める売買物件の引渡しの後、建物等の管理責任は買受人にあるものとし、買受人は、善良な管理者の注意をもって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買受人の負担とする。
- 3 買受人は、建物等の維持管理上又は解体撤去に必要な場合を除き、建物を使用し、若しくは第三者に使用させてはならない。
- 4 解体撤去に着手する場合は、買受人は事前に工事着手届を売渡人に提出すること。
- 5 建物等の解体撤去の範囲は、売買物件の現況の地表面上に存在する建物、工作物、樹木及び地下埋設物とする。なお、地下埋設物を含む建物等の解体撤去に伴い、官公署等の協議、届出等が必要な場合は買受人の責任において行うものとする。
- 6 建物等の解体撤去の際には、公告にある注意事項等も遵守すること。
- 7 買受人は、建物等の解体撤去に伴い、第三者から苦情や異議申立があったときは、責任を持ってその解決にあたりるとともに、第三者に損害等を与えたときは、その責めを負うものとする。
- 8 買受人は、建物等の解体撤去が完了したときは、速やかに、売渡人に対し建物等の解体撤去の完了を報告することとし、売渡人及び買受人は現地立会のうえ解体撤去の完了を確認するものとする。
- 9 地下埋設物を含む建物等の解体撤去に要する一切の費用は買受人の負担とする。

(利用を禁止する用途等)

第12条 買受人は、所有権移転の日から10年間は、売買物件を次の各号に該当する用途（以下「禁止用途」という。）等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の施設に係る用途。
- (2) 風俗営業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特殊営業及び同条第11項に規定する接客営業、その他これらに類する業に係る用途。
- (3) 売買物件の使用目的が公序良俗に反するおそれがあると市が認めるもの。
- (4) 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4条第2項に規定する団体のうち、その団体の役職員又は構成員が当該団体の活動として無差別大量殺人行為を行ったものに係る用途。
- (5) 売買物件を暴力団施設その他周辺住民に著しく不安を与える施設の用に供すること。
- (6) 産業廃棄物の中間処理施設、再生利用施設、積替え及び保管施設に係る用途に供すること。
- (7) 買受人は、所有権移転の日から指定期間満了の日まで、売渡人の承認を得ないで、売買物件に地上権、質権、使用貸借による権利又は賃借権その他の使用及び収益を目的とする権利の設定（以下「権利の設定」という。）をし、若しくは売買物件について売買、贈与、交換、出資等による所有権移転（以下「所有権の移転」という。）をしてはならない。
- (8) 買受人は、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、上記の用途の制限に定める義務を書面によって承継させなければならない、当該第三者に対して上記の用途の制限に定める義務に違反する使用をさせてはならない。

(9) 買受人は、第三者に対して売買物件に地上権、質権、使用貸借による権利又は賃借権その他の使用及び収益を目的とする権利の設定をするときは、当該第三者に対して上記の用途の制限に定める義務に違反する使用をさせてはならない。

(10) 上記(1)から(9)における当該第三者の第18条に定める義務の違反に対する責務は、買受人が負わなければならない。

(実地調査等)

第13条 売渡人は、必要があると認めるときは買受人に対し、質問し、立入検査を行い、帳簿、書類その他の物件を調査し、又は参考となるべき報告若しくは資料の提出をもとめることができる。

2 買受人は、売渡人から要求があるときは、売買物件について、その事実を証する書類その他の資料を添えて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項に定める実地調査又は実地監査を拒み、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 買受人は、第11条、第12条に定める用途指定の義務に違反したときは、次の各号に定めるところにより、売渡人に対し、違約金を支払わなくてはならない。

(1) 第11条第1項に定める義務に違反して9か月以内に解体撤去しなかったときは金【売買代金の10%】円

(2) 第12条第1項第6号に定める義務に違反して権利の設定又は所有権の移転をしたときは金【売買代金の30%】円

2 買受人は、正当な理由なく前条第3項に定める義務に違反して実地調査又は実地監査を拒み、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、売渡人に対し、金【売買代金の10%】円の違約金を支払わなくてはならない。

3 前2項の違約金は、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。

(契約の解除)

第15条 売渡人は、買受人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。

(返還金)

第16条 売渡人は、前条に定める解除権を行使したときは、買受人が支払った売買代金を返還する。ただし、当該返還金には利子を付さない。

2 売渡人は、解除権を行使したときは、買受人が負担した契約の費用は返還しない。

3 売渡人は、解除権を行使したときは、買受人が支払った違約金及び買受人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。

(買受人の原状回復義務)

第17条 買受人は、売渡人が第15条の規定により解除権を行使したときは、買受人の負担において、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、契約解除時の時価により減損額に相当する金額を売渡人に支払わなければならない。また、買受人の責に帰すべき事由により売渡人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売渡人に支払わなければならない。

3 買受人は、第1項に定めるところ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抹消登記承諾書を売渡人に提出しなければならない。

(損害賠償)

第18条 買受人は、買受人が本契約に定める義務を履行しないとき、又は義務に違反したため売渡人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売渡人に支払わなければならない。

(返還金の相殺)

第19条 売渡人は、第16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、買受人が第14条に定める違約金又は第17条第2項若しくは前条に定める損害賠償金を売渡人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20条 本契約の締結及び履行等に関して必要な費用は、すべて買受人の負担とする。

(疑義等の決定)

第21条 本契約に関し疑義があるときは、売渡人と買受人とが協議のうえ決定する。

(公租公課)

第22条 売買物件に対して賦課される公租公課で、買受人を義務者として課されるものについては、買受人の負担とする。

(近隣住民等への配慮)

第23条 買受人は、売買物件引渡し以後においては、十分な注意をもって売買物件を管理し、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。

(連帯債務)

第24条 買受人が複数である場合、買受人には売渡人に対し各自連帯してこの契約に定める債務を負う。

(裁判管轄)

第25条 本契約に関する訴えの管轄は、北名古屋市を管轄区域とする名古屋地方裁判所とする。

この契約の締結を証するため、本契約書2通を作成して、両者記名押印の上、各自その1通を保有するものとする。

平成 年 月 日

売渡人 北名古屋市西之保清水田15番地  
北名古屋市  
代表者 北名古屋市長 長瀬 保

買受人 住所

氏名

## 別紙

種別	所在地	地目	構造	地積面積	売買代金
土地	北名古屋市能田蓮池 4 3 番	宅地	—	879.64 m <sup>2</sup>	円
土地	北名古屋市能田蓮池 4 4 番	宅地	—	1,160.50 m <sup>2</sup>	
建物	北名古屋市能田蓮池 4 3 番地	—	鉄骨造スレート葺 2階建	およそ 635 m <sup>2</sup>	—
建物	北名古屋市能田蓮池 4 3 番地	—	鉄骨鉄筋コンクリート造 陸屋根 2階建	およそ 568 m <sup>2</sup>	