

売買契約書（案）

令和 年 月 日

収入
印紙
万円

売渡人 愛知県豊橋市今橋町1番地

豊橋市

代表者 豊橋市長 長坂尚登

印

買受人 住所

氏名

印

売渡人豊橋市（以下、「売渡人」という。）と（以下、「買受人」という。）は、下記財産につき別紙条項により売買契約を締結する。

この契約を証するため、契約書2通を作成し、互いに記名押印してそれぞれ1通を所持する。

記

1 財産の名称

土地

2 所在、地番、地目

別紙条項第2条のとおり

3 地積

別紙条項第2条のとおり

4 売買代金

別紙条項第3条のとおり

5 契約保証金

別紙条項第4条のとおり

6 売買代金の完納期限及び納入方法

別紙条項第5条第1項及び同条第2項のとおり

別紙

(信義誠実の義務)

第1条 売渡人、買受人両者は、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。

所在	地番	地目	地積 (m ²)
豊橋市牟呂内田町	1番8	宅地	166.93 m ² (実測)

(売買代金)

第3条 売買代金は金17,030,000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1,703,000円以上を売渡人が発行する納入通知書により売渡人に支払わなければならない。ただし、上記による方法が困難な場合は豊橋市が指定する口座へ入金することができる。

- 2 前項の契約保証金は、第16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、利息を付さない。
- 4 売渡人は、買受人が第5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。
- 5 買受人が第5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。
- 6 売買契約締結時に売買代金を全額納付する場合には契約保証金は不要となる。

(売買代金の納入方法等)

第5条 売買代金の完納期限は令和 年 月 日とする。

- 2 買受人は、前項の完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を除く金額を、売渡人が発行する納入通知書により売渡人に支払わなければならない。ただし、上記による方法が困難な場合は豊橋市が指定する口座へ入金することができる。
- 3 買受人は、前項に定める代金の支払いを遅延したときは、完納期限の翌日から支払完了の日までの期間の日数に応じ、当該金額に年2.5パーセントの割合を乗じて計算した金額（その金額に100円未満の端数があるときは、その端数金額を切り捨てる。）を遅延損害金として売渡人に支払わなければならない。ただし、あらかじめ売渡人に届け出て、売渡人がやむを得ないと認めた場合はこの限りではない。
- 4 前項に規定する遅延利息の日割計算においては、1年を365日として計算する。

(所有権の移転及び売買物件の引渡し)

第6条 売買物件の所有権は、買受人が売買代金の全額を完納したとき買受人に移転することとする。

- 2 売買物件は、前項の規定により所有権が移転したときに、売渡人から買受人に現状有姿のまま引渡しがあったものとする。

(所有権移転の登記)

第7条 前条の規定により所有権が移転した後、所有権移転登記の手続は買受人が行うものとする。ただし、買受人による手続きが困難な場合は、買受人の依頼を受け豊橋市が公益社団法人愛知県公共嘱託登記司法書士協会へ嘱託登記を依頼し所轄法務局へ所有権移転登記を申請することとする。

- 2 前項の所有権移転の登記に要する費用（申請手数料、登録免許税、その他申請に係る一切の費用）は、すべて買受人の負担とする。
- 3 所有権移転登記の手続きは、買受人が売買代金の全額を完納し、豊橋市の歳入となつた時にその手続きを開始することとする。

(危険負担)

第8条 買受人は、この契約締結の時から第6条第2項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、当該物件が売渡人の責に帰すことのできない事由により滅失又はき損した場合には、売渡人に対して、売買代金の減免又は契約の解除を請求することができない。ただし、天変地異等により売渡人及び、買受人の責に帰する事由でないものについては、売渡人及び、買受人の双方、若しくは片方から当該契約の解除を申し出ることができる。本条にて契約を解除する場合は、売渡人は返金する契約保証金に利息を付さないで買受人に返金することとする。又、買受人は契約解除による損害賠償の請求はできないこととする。

(担保責任)

第9条 買受人は、この契約締結後、売買物件に種類、品質又は、数量に関して契約に適合しないものを発見しても売渡人に対し、追完請求、代金減額請求、損害賠償請求、解約請求をすることができないものとする。ただし、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、当該物件引渡しの日から2年間はこの限りではない。

- 2 前項但し書きの規定に関わらず、売渡人は、当該物件に付随する擁壁等の構造物、給排水等の設備については、担保責任を負わないものとする。

(使用等の禁止)

第10条 買受人は、本契約締結の日から10年間、売買物件を次の各号に定める用に供し、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又はその他これらに類するもの
- (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又はその他これらに類する業
- (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を受けた団体の事務所又はその他これらに類するもの
- (4) 破壊活動防止法（昭和27年法律第240号）第5条第1項第3号に規定する処分若しくは同法第7条に規定する解散の指定を受けた団体の事務所又はその他これらに類するもの

(実地調査等)

第11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、売渡人から前項の要求があるときは、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12条 買受人は、第10条に定める義務に違反したときは、売買代金の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、売買代金の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16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13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、及び契約の締結又は履行について不正な行為があったときは、この契約を解除することができる。

- 2 売渡人は、買受人が次の各号の一に該当していると認められるときは、前項の規定にかかわらず、何らの催告を要せず、本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。
- 3 売渡人は、前2項の規定により契約を解除した場合は、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 売渡人は、第1項及び第2項の規定によりこの契約を解除した場合は、これによって買受人に生じた損害について、何ら賠償ないし補償はしない。

(妨害又は不当要求に対する届出義務)

第14条 買受人は、契約の履行に当たって、妨害（不法な行為等で、売買契約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。）を受けた場合は、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 買受人が妨害又は不当要求を受けたにもかかわらず、前項の被害届の提出を怠ったと認められる場合は、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15条 買受人は、売渡人が第13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場合は、原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。この場合において、買受人は当該物件に所有権以外の権利が設定又は存するときは、あらかじめ当該権利を買受人の責任において消滅させなければならない。
- 3 売渡人は第13条の規定により解除権を行使したときは、第1項に定める義務を履行したのを確認した後、収納済みの売買代金から契約保証金に相当する額を差し引いた残額について利息を付さないで買受人に返還する。ただし、この場合における契約保証金に相当する額は、第12条に規定する違約金又は次条に規定する損害賠償の予定又はその一部とは解釈しない。
- 4 売渡人は第13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16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。

(談合その他不正行為に係る契約の解除及び賠償金の支払い)

第17条 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、売渡人はこの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、売渡人はその責を負わないものとする。また、売渡人が契約を解除するか否かにかかわらず、賠償金として売買代金の10分の2に相当する額（損害の額が売買代金の10分の2に相当する額を超える場合は、当該損害の額）の賠償金に、売買代金の支払いが完了した日から年2.5パーセントの割合による利息を付して、売渡人が指定する期間内に支払わなければならない。（この場合の利息の日割計算においては1年を365日として計算する。）ただし、売渡人が契約の性質上賠償金を請求することが適当でないと認める場合は、この限りでない。

- (1) 買受人が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3条の規定に違反し、又は買受人が構成事業者である事業者団体が独占禁止法第8条第1号の規定に違反したことにより、公正取引委員会が買受

人に対し、独占禁止法第7条の2第1項（独占禁止法第8条の3において準用する場合を含む。）の規定に基づく課徴金の納付命令（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。）。

- (2) 納付命令又は独占禁止法第7条若しくは第8条の2の規定に基づく排除措置命令（これらの命令が買受人又は買受人が構成事業者である事業者団体（以下「買受人等」という。）に対して行われたときは、買受人等に対する命令で確定したもの）をいい、買受人等に対して行われていないときは、各名宛人に対する命令すべてが確定した場合における当該命令をいう。次号において「納付命令又は排除措置命令」という。）において、この契約に關し、独占禁止法第3条又は第8条第1号の規定に違反する行為の実行としての事業活動があつたとされたとき。
- (3) 納付命令又は排除措置命令により、買受人等に独占禁止法第3条又は第8条第1号の規定に違反する行為があつたとされた期間及び当該違反する行為の対象となつた取引分野が示された場合において、この契約が、当該期間（これらの命令に係る事件について、公正取引委員会が買受人に対し納付命令を行い、これが確定したときは、当該納付命令における課徴金の計算の基礎である）当該違反する行為があつたとされた期間を除く。）に入札が行われたものであり、かつ、当該取引分野に該当するものであるとき。
- (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 前項の規定は、契約の履行が完了した後においても適用するものとする。

（返還金の相殺）

第18条 売渡人は、第15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、買受人が支払うべき第12条の違約金、前2条に定める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。ただし、違約金又は損害賠償金が支払い済みの金員を上回るときは、買受人は、売渡人に対してその差額を支払わなければならぬ。

2 買受人が売渡人に対して有する売買代金返還請求権は譲渡できない。

（期限の利益の喪失）

第19条 次の各号に掲げる事由が一つでも買受人に生じた場合には、当該事由が生じた時点において、買受人は、本契約に係る債務について期限の利益を当然に失い、売渡人に直ちに弁済する義務を負う。

- (1) 支払の停止又は破産手続開始、民事再生手続開始、会社更生手続開始若しくは特別清算開始の申立てがあつたとき。
- (2) 手形交換所又は電子債権記録機関の取引停止処分を受けたとき。
- (3) 買受人が売渡人に対して有する債権について、仮差押え、保全差押え又は差押えの命令若しくは通知が発せられたとき。
- 2 次の各号に掲げる事由が一つでも買受人に生じた場合には、売渡人の請求により、買受人は、本契約に係る債務について期限の利益を失い、売渡人に直ちに弁済する義務を負う。
- (1) 本契約に係る債務について、一部でも履行を遅滞したとき。
- (2) 本契約に關して設定した担保の目的物について、差押え又は競売手続の開始があつたとき。

(3) 買受人の所在が不明となったとき。

(4) 売渡人が債権保全を必要とする相当の事由が生じたと認めるとき。

3 本契約に保証人がいる場合において、当該保証人につき、第1項第1号又は第2号に掲げる事由が生じた場合には、売渡人の買受人に対する請求により、買受人は、本契約に係る債務について期限の利益を失い、売渡人に直ちに弁済する義務を負う。

(売渡人による相殺)

第20条 期限の到来、期限の利益の喪失その他の事由によって買受人が売渡人に対する債務を弁済しなければならない場合には、売渡人は、その債務と買受人が売渡人に対して有する債権とを、その債権の期限のいかんにかかわらず、その対当額についても相殺することができる。

2 売渡人が前項により相殺を行う場合の債権債務の利息、損害金等の計算については、その期間を相殺実行の日までとする。なお、利息、損害金等の利率について買受人と売渡人との間に別の定めがない場合には売渡人の定めによるものとする。

(充当の指定)

第21条 前条により相殺を行う場合において、買受人の売渡人に対して有する債権が、本契約に係る債務のすべてを消滅させるに足りないときは、売渡人が充当方法を決定し、買受人に通知するものとする。この場合において、買受人は充当方法に異議を述べることができないものとする。

(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、買受人双方協議のうえ定めるものとする。

(管轄裁判所の合意)

第24条 この契約に関する訴の管轄は、豊橋市役所所在地を管轄区域とする名古屋地方裁判所とする。