

市有財産売買契約書（案）

売出人 天理市（以下「甲」という。）と買受人（以下「乙」という。）は、次の条項により市有財産の売買契約（以下「本契約」という。）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。

（売買物件）

第2条 売買物件（以下「本物件」という。）は、次のとおりとし、甲は本物件を現状有姿のまま乙に売り渡し、乙はこれを買受けるものとする。

【土地】

所 在	地 目	実 測 面 積
天理市勾田町37番地6	宅地	488.24㎡

【建物】

所 在	構 造	実 測 面 積
天理市勾田町37番地6	鉄筋コンクリート造	259.90㎡

（売買代金）

第3条 売買代金は、金 円（消費税及び地方消費税を含む。）とする。

（契約保証金）

第4条 乙は、本契約締結の際に契約保証金（以下「保証金」という。）として、第3条の売買代金の100分の10（円未満切上げ）に相当する金額を甲の発行する納入通知書で、甲の指定する金融機関に本契約締結の際に納入しなければならない。この場合において、保証金の全額を売買代金に充当する。なお、売買代金の

支払いに関する手数料は乙の負担とする。

- 2 前項の保証金は、第25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項に定める保証金には、利息を付さないものとする。
- 4 乙が次条に定める義務を履行しないときは、第1項の保証金は甲に帰属するものとする。

(売買代金の納入)

第5条 乙は、甲が発行する納入通知書により本契約締結日から14日以内に、第3条の売買代金の残額を甲の指定する金融機関に納入しなければならない。この場合において、売買代金の支払いに関する手数料は乙の負担とする。

(所有権の移転及び移転登記)

- 第6条** 本物件の所有権は、乙が第3条の売買代金を全額納入したときに、甲から乙に移転するものとする。
- 2 乙は、売買代金納入の際、当該所有権の移転の登記に必要な書類及び第17条に定める買戻しの特約の登記に必要な承諾書等を甲に提出しなければならない。
 - 3 所有権移転登記及び買戻し特約登記に関する手続は、甲が行うものとする。この場合において、登録免許税その他の費用は、乙の負担とする。

(本物件の引渡し)

第7条 前条の規定により本物件の所有権が乙に移転したときに、甲は本物件を乙に引き渡すものとし、乙は、記名及び押印した本物件の受領書を甲に提出するものとする。

(契約不適合責任についての特約)

第8条 乙は、本契約の締結後、引き渡された本物件が、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や隠れた瑕疵のあることを発見しても、履行の追完の請求、売買代金の減額の請求、損害賠償の請求及び契約の解除をすることができない。ただし、乙がその瑕疵により事業に着手することができない場合で相当な事由と認められるときは、甲は第21条による違約金を請求しないものとする。

2 乙は、次の各号に記載する容認事項を確認、承諾の上、本物件を購入するものとする。

(1) 建物のアスベスト（石綿）の調査はしていない。

(2) 土地の土壤汚染、地下埋設物及び地盤に関する調査は実施していない。

(管理責任)

第9条 甲は、本契約締結後、引渡しに至るまで、本物件を善良なる管理者の注意をもって管理し、当該物件の所有名義の変更、占有の移転、抵当権等の担保権または用益権の設定等、その他現状を変更する一切の行為を行わないものとする。

2 本物件の管理責任は、当該物件の引渡し時をもって甲から乙に移転するものとし以後乙が自己の責任と負担において当該物件を管理するものとする。

(修繕等着手の通知義務)

第10条 乙は、天理市旧共同浴場活用による地域活性化事業募集要領（以下「募集要領」という。）に規定する天理市旧共同浴場活用による地域活性化事業提案書（様式第1号）及び事業計画書（様式第2号）などの活用提案に関する書類（以下「提案書等」という。）に基づく建築物等の修繕等（以下「建築物等の修繕等」という。）に着手したとき及び建築物等の修繕等が完了したときは、その旨を直ちに甲に書面によって通知をしなければならない。

(指定期日)

第11条 乙は、本契約締結の日から天理市旧共同浴場活用による地域活性化事業（以下「当該事業」という。）に係る建物等の修繕等に速やかに着手し、本契

約締結の日から1年以内に公衆浴場法（昭和23年法律第139号）に基づく浴場の運営及び管理（以下「浴場の運営等」という。）を開始しなければならない。

- 2 乙はやむを得ない事由により前項に規定する期日の延長が必要な場合は、あらかじめ当該期日の延長を必要とする事由とその期間を記載した書面をもって甲に申請し、その承認を受けなければならない。
- 3 前項の期間は、第1項に規定する期日から1年を超えない範囲とする。なお、再延長は認めない。

（用途制限等）

第12条 乙は、本物件を本契約締結の日から10年間（以下「指定期間」という。）は、提案書等のおりの用途（以下「指定用途」という。）以外の用途（指定用途に供するための修繕等を行う場合を除く。）に供してはならない。

- 2 乙は、本契約締結の日から指定期間満了の日まで、本物件について売買、贈与、交換、出資等による所有権の移転並びに本物件上に地上権、質権、使用賃借権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等（以下「所有権の移転・権利の設定等」という。）をしてはならない。
- 3 乙は、本物件における浴場運営等を、その開始する日から少なくとも10年を超える期間（定休日等を除く。）は継続して行わなければならない。
- 4 前項の浴場の運営等を10年間継続できない場合は、甲は交付した天理市旧共同浴場活用による地域活性化事業募集要領に記載の補助金を全部または一部を乙に利息を付して返還を求めることができる。

（公序良俗に反する使用等の禁止）

第13条 乙は、本物件を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の用に供し、また、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、又は当該物件を第三者に貸してはならない。

- 2 乙は、暴力団（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をいう。）若しくは法律の規定に

基づき公の秩序等を害するおそれのある団体等であることが指定されている者の事務所又はその他これらに類するものの用に供し、また、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、又は本物件を第三者に貸してはならない。

(関係法令の遵守)

第14条 乙は、本物件における当該事業に関し、建築基準法その他の関係法令等を遵守することとする。

(近隣住民との協議)

第15条 乙は、本物件を使用するときは、地元の要望、苦情等について、必要に応じ近隣住民等と情報提供、協議等を十分に行うこととする。

(買戻しの特約)

第16条 甲は、乙が本契約締結の日から買戻期間満了の日までにおいて、次の各号のいずれかに該当する行為をした場合には、本物件の買戻しをすることができる。

- (1) 第11条に定める義務に違反して建築物等の修繕等に着手しなかったとき。
- (2) 第12条第1項に定める義務に違反して指定用途以外の用途に供したとき。
- (3) 第12条第2項に定める義務に違反して所有権の移転・権利の設定等をしたとき。

2 前項に定める買戻しの期間は、本契約締結の日から10年間とする。

(買戻しの登記)

第17条 乙は、甲が前条の規定に基づき期間を10年とする買戻権及び第22条第1項から第3項までに定める特約事項を登記することに同意する。

(買戻しの登記の抹消)

第18条 乙は、買戻期間満了前に、前条の買戻しの登記を抹消する必要がある場

合には、甲に抹消を必要とする理由及び提案書等の履行に関する内容を記載した書面により申請しなければならない。

2 甲は、前項の申請を承認する場合は、書面によって乙に通知をしなければならない。

(実地調査等)

第19条 甲は、第11条から第14条までに定める内容に関し、本契約締結から10年間乙に明らかな契約違反がある等必要があると認めるときは、乙に対し、質問、立入検査等及び帳簿、書類その他の物件を調査し、報告又は資料の提出を求めることができる。

2 乙は、甲の求めに従い、本物件について第11条から第14条までに定める内容に関し、その事実を証する書類その他の資料を添えて本物件の利用状況等を速やかに甲に報告する。

3 乙は、前2項に定める調査を拒み、又は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20条 甲は、乙が本契約に定める義務を履行しないときは、期間を定めて催告したうえで、本契約を解除することができる。

2 甲は、乙が次の各号のいずれか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) 本契約の締結及び本契約に係る事業者募集にあたり虚偽の申請を行ったことが判明したとき。

(2) 第13条に定める公序良俗に反する使用等の禁止に関する義務に違反したとき。

3 甲は、前2項の規定により本契約を解除した場合は、これにより乙に生じた損害について、何ら賠償ないし補償することを要しない。

4 乙は、甲が第1項及び第2項の規定により本契約を解除した場合において、甲に損害が生じたときは、その損害を賠償するものとする。

(違約金の行使)

第21条 乙は、第12条第1項に定める義務に違反して指定期間満了の日までに指定用途以外の用途に供したとき、同条第2項に定める義務に違反して所有権若しくは用途の転用をしたとき、又は同条第3項に定める義務に違反して浴場の運営等を10年間継続して行わなかったときは、甲に対し、第3条の売買代金の3割に相当する額の違約金を支払わなければならない。

2 乙は、第11条に定める指定期日に関する義務に違反したときは、甲に対し、第3条の売買代金の1割に相当する額の違約金を支払わなければならない。

3 前2項の違約金は、第25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。

(買戻権の行使)

第22条 甲は、第16条第1項に定める買戻権を行使するときは、乙が支払った売買代金を乙に返還する。ただし、当該売買代金には利息を付さない。

2 甲は、買戻権を行使するときは、乙の負担した契約の費用は返還しない。

3 甲は、買戻権を行使するときは、乙が本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。

4 買戻権行使の際には、違約金の請求を妨げない。

(解除権の行使)

第23条 甲は、第20条に定める解除権を行使するときは、乙が支払った売買代金を乙に返還する。ただし、当該返還金には、利息を付さない。

2 甲は、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、解除権を行使したときは、乙が支払った違約金及び乙が本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。

4 解除権行使の際には、違約金の請求を妨げない。

(原状回復の義務)

第24条 乙は、甲が第16条第1項の規定により買戻権を行使したとき又は第20条の規定により解除権を行使したときは、乙の負担において本物件を原状に回復し、甲の指定する期日までに返還しなければならない。ただし、甲が本物件を原状に回復することが適当でないと認めたときはこの限りでない。

2 乙は、前項ただし書の場合において、乙の責に帰すべき事由により、本物件が滅失又は損傷しているときは、その損害賠償として、買戻権を行使した場合においては買戻権行使時の、解除権を行使した場合においては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。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。

3 乙は、第1項の規定により本物件を甲に返還するときは、甲の指定する期日までに、本物件の所有権移転登記の承諾書及び登記原因証明情報を甲に提出しなければならない。

(損害賠償)

第25条 甲及び乙は、相手方が本契約に定める義務を履行しないため、又は義務に違反したために損害を受けたときは、その損害の賠償を相手方に請求できる。

(返還金との相殺)

第26条 甲は、第22条第1項又は第23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21条に定める違約金又は本契約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ことができる。

(契約等の費用)

第27条 本契約の締結及び履行並びに買戻権の抹消登記等に関して必要な費用は、乙が負担する。

(疑義の決定)

第28条 本契約に関し疑義があるとき又はこの契約に定めていない事項で約定する必要があるときは、甲及び乙の協議のうえ決定する。

この契約の締結を証するため、本契約書2通を作成し、当事者記名押印のうえ、各自その1通を保有する。

令和 年 月 日

甲 天理市川原城町605番地
天理市
天理市長 並 河 健

乙