公有財産売買契約書

奈良市（以下「売払人」という。）と　　（以下「買受人」という。）は、次の条項により奈良市公有財産の売買契約を締結する。

なお、この契約は仮契約であり、地方自治法（昭和２２年法律第６７号）第９６条第１項第８号に基づき定める議会の議決に付すべき契約及び財産の取得又は処分に関する条例（昭和３９年４月１日条例第２９号）第３条の規定による奈良市議会の議決をもって、本契約として成立するものとする。

ただし、仮契約締結の日から一年が経過するまでに奈良市議会の議決を得られなかったときは、この契約は効力を失うものとし、この契約が効力を失ったことに関して、いかなる損害に対しても売払人は一切の責任を負わないものとする。

（売買物件及び売買代金）

第１条　売払人は、次に掲げる公有財産（以下「売買物件」という。）を買受人に売渡し、買受人は、これを買い受けるものとする。

［不動産の表示］

所在	地番	地目	地積（㎡）
奈良市敷島町一丁目	１０６９番１	溜池	９，１１３．１０
奈良市敷島町一丁目	１０６９番２	堤塘	５０４．５２
奈良市敷島町一丁目	１０６９番４	堤塘	８３．６０
奈良市敷島町一丁目	１１０２番４	堤塘	８０４．８７
合計			１０，５０６．０９

２　売買代金は、土地　金４４１，０００，０００円とする。

３　買受人は、前項の売買代金を売払人が発行した納付書または売払人が指定した銀行口座へ、売払人が指定する日までに支払わなければならない。

（契約保証金）

第２条　契約保証金は４４，１００，０００円とする。

２　契約保証金には、利息を付けないものとする。

３　契約保証金は、第１条の売買代金の一部に充当するものとする。

４　契約保証金は、買受人の責に帰すべき事由によりこの契約が解除されたときは、売払人に帰属するものとする。

（所有権の移転及び物件の引渡し）

第３条　売買物件の所有権は、買受人が売買代金全額の支払いを完了し、売払人がこれを受領したときに、買受人に移転するものとする。

２　売買物件は、前項の規定によりその所有権が移転したときに、買受人に対し、現況のま

ま引渡しがあったものとみなす。
３　確定済みの土地の境界について疑義等が生じた場合は、買受人と隣接者が相互に協議を行うものとする。
（所有権の移転登記）
第４条　買受人は、前条第１項の規定により売買物件の所有権が移転した後、速やかに、必要な書類を添えて売払人に対して所有権の移転登記を請求するものとし、売払人はその請求により遅滞なく所有権の移転登記を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、買受人の負担とする。
（売買の条件）
第５条　売買物件の引渡しは、現況のままとする。
２　買受人は、環境基本法（平成５年法律第９１号）第３条、第８条及び第９条を遵守しなければならない。
３　買受人は、売買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項第１号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及びこれらの業の利便を図るための用に供してはならない。
４　買受人は、売買物件を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その他の反社会的団体及びそれらの構成員がその活動のために利用するなど、公序良俗に反する用に供してはならない。
５　買受人は、売買物件を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などの用に供してはならない。
６　買受人は、売買物件の雨水、雑排水等の流出入については、必要に応じて各関係機関や隣接地所有者などと十分に協議し、その対策を行わなければならない。
７　前６項に定めるもののほか、買受人は、土地利用等について、関係機関・周辺自治会等と十分に協議を行わなければならない。
（実地調査）
第６条　売払人は、第５条第２項から第８項までに定める買受人の義務に係る履行状況を確認するため、随時に実地調査を行うことができる。
２　買受人は、正当な理由なく前項に定める実地調査を拒み、妨げ、又は忌避してはならない。
（危険負担）
第７条　本契約成立後、引渡しまでの間に売買物件が売払人及び買受人の責めに帰することができない事由により滅失し、又はき損した場合、その損失は買受人の負担とする。

（契約不適合責任）
第８条　売払人は買受人に対し、売買物件が種類、品質又は数量に関してこの契約の内容に適合しないものであっても、一切の契約不適合責任を負わないものとし、買受人は売払人に対し、売買物件がこの契約に不適合であることを理由として履行の追完、売買代金の減額、この契約の解除又は損害賠償請求をすることができないものとする。
２　売払人がこの契約に基づき買受人に移転した権利がこの契約の内容に適合しないもの

である場合（権利の一部が他人に属する場合においてその権利の一部を移転しないときを含む。）についても、前項と同様とする。

（契約の解除）

第９条　買受人が不正な手段により契約を締結した場合又は買受人がこの契約に基づく義務を履行しない場合には、売払人は、催告しないでこの契約を解除することができる。

（原状回復義務等）

第１０条　買受人は、前条の規定によりこの契約を解除された場合においては、自己の負担で直ちに売買物件を原状に回復して売払人に返還するとともに、売払人の指定する期日までに、売買物件の所有権移転登記の承諾書等を売払人に提出しなければならない。

（損害賠償）

第１１条　第９条の規定によりこの契約が解除され、又は買受人がこの契約に定める義務を履行しないため、売払人に損害が生じたときは、買受人は、その損害に相当する金額を損害賠償金として売払人に支払わなければならない。

（返還金）

第１２条　売払人は、この契約を解除したときは、納入済みの売買代金を買受人に返還するものとする。ただし、買受人が前条に規定する損害賠償金を売払人に支払うべき義務がある場合及び第１６条に規定する違約金を売払人に支払うべき義務がある場合は、返還する代金の全部又は一部と相殺することができる。

（必要費等の補償）

第１３条　買受人は、第９条の規定によりこの契約を解除された場合において、売買物件に関し必要費、有益費その他費用を支出した場合であっても、その補償を売払人に請求することができない。

（費用の負担）

第１４条　この契約の締結及びこの契約に基づいてなされる登記に要する費用並びに所有権移転後において買受人名義で賦課された公租公課は、買受人の負担とする。

２　売買物件に既存建築物や既存工作物がある場合の撤去費用は、買受人の負担とする。

３　売買物件に産業廃棄物等が含まれていた場合の撤去費用は、買受人の負担とする。

（義務の承継）

第１５条　買受人は、売買物件について、第三者に所有権を移転し、又は第三者の権利(抵当権は除く。)を設定する場合には、第５条第２項から第８項までに規定する義務を書面により当該第三者に承継させ、その義務を遵守させなければならない。

（違約金）

第１６条　買受人は、この契約の規定に違反したときは、売払人に対し違約金を支払わなければならない。

２　売払人がこの契約を解除した場合における前項の違約金は、売買代金の１００分の３に相当する金額（１円未満の端数があるときは、切り上げるものとする。）及び契約の解除までの間の売買物件の使用料に相当する金額（第３条の規定による引渡しの日から第１２条の規定による返還の日までの日数に応じ売買代金に年率４％を乗じて得た額とし、１円未満の端数があるときは、切り上げるものとする。）とする。

３　売払人がこの契約を解除しない場合における第１項の違約金は、売買代金の１００分の３に相当する金額（１円未満の端数があるときは、切り上げるものとする。）とする。

４　前３項の規定による違約金は、損害賠償の予定又はその一部と解釈しないものとする。

（法令等の遵守）

第１７条　買受人は、売買物件に係る法令等を熟知のうえこの契約を締結したものであることを確認し、売買物件を利用するにあたっては、当該法令等を遵守するものとする。

（専属的合意管轄裁判所）

第１８条　この契約から生ずる一切の法律関係に基づく訴訟については、売払人の所在地を管轄する裁判所を管轄裁判所とする。

（疑義等の決定）

第１９条　この契約に定めのない事項及びこの契約に関して疑義が生じたときは、売払人と買受人が協議のうえ定めるものとする。

（本契約の効力の発生）

第２０条　この契約は仮契約であり、奈良市議会の議決があったときに、この契約書と同一の条項により、本契約を締結したものとする。ただし、この場合において、別に契約書を作成せず、この契約書をもって本契約書とする。

上記契約の締結を証するため、この契約書２通を作成し、売払人及び買受人両者記名押印のうえ、各自その１通を保有する。

令和　　年　　月　　日

売払人　　奈良市二条大路南一丁目１番１号
奈　良　市
奈良市長　　仲　川　元　庸

買受人
（住所）

（氏名）　　㊞