

(案)
市 有 財 産 売 買 契 約 書

茅ヶ崎市（以下「売主」という。）と 〈落札者〉 （以下「買主」という。）とは、市有財産の売買について次のとおり契約を締結する。

（目的）

第1条 売主は、その所有する次の土地（以下「売買物件」という。）を買主に売り渡すものとする。

(1) 土地

所在	地番	地目	地積（㎡）

（売買代金）

第2条 売買代金は、金〈落札金額〉円とする。

（売買代金の納入）

第3条 買主は、前条の売買代金をこの契約締結日と同時に売主の発行する納入通知書により納入するものとする。

（所有権の移転及び売買物件の引渡し）

第4条 売買物件の所有権移転は、買主が第2条に定める売買代金を完納したときとする。

2 売主は、前項の規定により所有権が移転したとき、売買物件を現況のまま買主に引き渡すものとする。

（登記の嘱託）

第5条 売主は、前条の規定により売買物件の所有権が移転した後、速やかに、土地の所有権移転登記及び第17条に定める買戻しの特約に関する登記を嘱託するものとする。

（費用負担）

第6条 売買物件の所有権移転に関する手続き及びこの契約の締結、履行等に関し必要な一切の費用は、すべて買主の負担とするものとする。

（公租公課等の分担）

第7条 売主及び買主は、売買物件から生ずる収益または売買物件に対して賦課される固定資産税、都市計画税等の公租公課ならびにガス、水道、電気料金および各種負担金等の諸負担について、引渡完了日の前日までの分を売主の収益または負担とし、引渡完了日以降の分を買主の収益または負担として、清算する。なお、公租公課の起算日は1月1日とする。

（土壤汚染等に係る責任負担）

第8条 売買物件にこの契約締結前から存するものと認められる次の各号のいずれかに該当する事実が発見された場合において、当該事実がこの契約締結前において買主が合理的に予期することができなかったものと認められるときは、当該事実により茅ヶ崎市中海岸普通財産及び西浜駐車場跡地活用事業（以下「本事業」という。）における事業者募集手続において買主が売主に対して提出した事業提案書（以下「事業提案書」という。）で定める提案内容（以下「本件提案内容」という。）の遂行に要する合理的

な増加費用は売主が負担するものとする。ただし、買主の責めに帰すべき事由による場合は、この限りではない。

- (1) 本事業に係る事業者募集手続において売主が公表又は開示した募集要項その他資料（図面、仕様書、現場説明書及び現場説明に対する質問回答書を含む。以下「募集要項等」という。）が一致しないこと（これらの優先順位が定められている場合を除く。）
 - (2) 募集要項等に誤謬又は脱漏があること。
 - (3) 募集要項等の表示が明確でないこと。
 - (4) 売買物件の形状、地質、湧水等の状態、事業提案書を踏まえて売買物件に建設する施設（以下「提案施設」という。）の施工上の制約等募集要項等に示された自然的又は人為的な売買物件に係る利用上の条件と実際の売買物件が一致しないこと。
 - (5) 募集要項等で明示されていない提案施設施工条件について予期することのできない特別な状態が生じたこと。
- 2 前項各号に定める事実の有無等を確認するために買主が調査を実施する場合、その調査に要する費用は買主が負担することとする。ただし、前項各号に定める事実が発見された場合において当該事実の詳細を確認するために要した増加費用については売主が負担する。
- 3 埋蔵文化財の発見に伴う調査等により、本件提案内容遂行の遅延による費用増大や文化財保護のための計画変更、事業の中止等が発生した場合は、別途協議するものとする。

（危険負担）

第9条 買主は、この契約締結から売買物件の引渡しの時までにおいて、売買物件が売主の責めに帰することのできない事由により、滅失し、又は毀損した場合は、売主に対して売買代金の減免若しくは損害賠償の請求、又は契約の解除をすることができないものとする。

（契約不適合責任）

第10条 第8条に定める場合を除き、買主は、この契約締結後において、売買物件に種類、品質、数量に関してこの契約の内容に適合しない状態があることを発見しても、目的物の修補、代替物の引渡し若しくは不足分の引渡し等による履行の追完の請求、売買代金の減免請求、損害賠償の請求又は契約の解除をすることができないものとする。

（用途指定及び承認）

第11条 買主は、この契約の締結後30日以内に、買主が想定する売買物件における土地利用に関する計画（以下「事業計画書」という。）を募集要項等及び事業提案書の内容に従って策定のうえ売主に提出、説明のうえ必要な協議を行い、売主の承認を得なければならない。

- 2 買主は、売買物件を事業計画書に記載する用途の敷地に供するものとし、その他の用に供してはならない。ただし、事業計画書に記載した用途を変更する場合は、再度売主と協議を行い、承認を得なければならない。
- 3 買主は、提案施設の建設に伴い通常必要とされる程度を超えて、売買物件の現状を変更する場合は売主と協議を行い、承認を得なければならない。

（開発工事の完了）

第12条 買主は、売買物件において、この契約締結の日から5年以内に事業計画書に定める用途に供するための開発工事を完了しなければならない。ただし、やむを得な

い事由により、買主が売主と協議し、売主の承諾を得た場合はこの限りではない。

(公序良俗に反する使用の禁止)

第13条 買主は、いかなる場合においても、売買物件及び提案施設を以下の用途に使用し、又は以下の用途に使用する者に使用させることはできないものとする。

- (1) 風俗営業又はそれに類する用途、犯罪に関わる又は助長する用途、公序良俗に反する用途及びその他街区の品位や価値を損なう用途
- (2) 騒音・振動・塵埃・視覚的不快感・悪臭・電磁波・危険物等を発生又は使用する等周囲に迷惑を及ぼすような用途
- (3) 居住の用途（分譲、賃貸、老人ホーム、寮）
- (4) 以下の団体等による利用
 - ① 茅ヶ崎市暴力団排除条例（平成23年茅ヶ崎市条例第5号）第2条第2号から第5号までに規定する団体又はその構成員等の統制下にある団体。
 - ② 法務省による「企業が反社会的勢力による被害を防止するための指針」に規定する反社会的勢力。
 - 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条及び第8条に規定する処分を受けている団体又はその構成員の統制下にある団体。

(権利の設定の禁止)

第14条 買主は、この契約締結の日から10年間（以下「特約設定期間」という。）において、売買物件及び提案施設について、地上権、質権、使用貸借による権利又は貸借権その他の使用及び収益を目的とする権利の設定をしてはならない。ただし、事業計画書の変更を意図しない場合に限り、あらかじめ書面により売主の承認を得れば、権利の設定をすることができるものとする。

(所有権の移転の禁止)

第15条 買主は、特約設定期間について、売買物件及び提案施設について、売買、贈与、出資等による所有権の移転を行い又は抵当権その他の権利を設定してはならない。ただし、事業計画書の変更を意図しない場合において、あらかじめ書面により売主の承認を得られたときは、この限りではない。

- 2 買主が、前項ただし書きにより売主の承認を得て所有権を第三者に移転する場合は、当該権利を得る者にこの契約上の買主の地位を継承させなければならない。

(実地調査等)

第16条 売主は、事業計画書に基づく工事等が完了するまで、この契約の履行に関し、必要があると認めるときは、買主に対してその業務又は資産の状況に関して質問し、実地に調査し、又は参考となるべき報告又は資料の提出を求めることができる。

- 2 買主は、売主から前項の規定に基づく請求があったときは、正当な理由なく拒み、妨げ若しくは忌避し、又は遅延してはならない。

(買戻しの特約)

第17条 売主は、特約設定期間の間、第11条から第16条の各条項に定める義務に違反した場合、既納の売買代金及び契約に要した費用を買主に返還して、売買物件を買い戻すことができる。この場合において売主は、既納の売買代金及び契約に要した費用を第20条に規定する違約金及び超過損害賠償金又は第22条に規定する損害賠償金に充当し、残額を買主へ返還することにより、売買物件を買い戻すことができる。

ものとし、買主はこれを異議なく承諾する。

- 2 前項の規定による買戻しの場合、売主の返還する売買代金には利息を付さない。
- 3 第1項の規定による買戻しの期間は、この契約締結の日から10年とする。
- 4 買戻特約の登記及び買戻しの手続きは、すべて売主の指示によって行うものとし、その登記に要する費用は買主の負担とする。

(買戻し特約の抹消)

第18条 買主は、特約設定期間満了時に、自己が所有する土地について、売主に買戻し特約の抹消を申し出ることができる。

- 2 前項により買戻し登記を抹消する場合、売主は買主の請求により買戻しの特約の抹消に関する登記を嘱託するものとし、この登記に要する費用は買主の負担とする。

(契約の解除)

第19条 売主は、買主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) 買主がこの契約に定める義務を履行しないとき。

(2) 買主が契約の相手方として相応しくないものと合理的に判断したとき。

- 2 買主は、前項に基づいてこの契約を解除された場合において、売買物件に投じた有益費、必要経費又はその他の経費があってもこれを売主に請求できないものとする。

(違約金)

第20条 買主は、第12条又は第16条に定める義務に違反したときは、売買代金の100分の10に相当する額を、第11条、第13条、第14条及び第15条に定める義務に違反したときは、売買代金の100分の30に相当する額を違約金として売主に支払わなければならない。

- 2 前項は損害賠償の予定と解釈されるものではなく、売主は買主が第11条から第16条に定める義務に違反したことにより損害を被った場合において当該損害額が前項に定める違約金額を超える場合、売主は当該違約金に加えて当該超過分の損害の賠償を買主に請求することができる。

(返還及び利息)

第21条 売主がこの契約を解除した場合は、収納済の売買代金から第20条に規定する違約金及び超過損害賠償金又は第22条に規定する損害賠償金を充当し、残額を買主へ返還する。ただしこの場合、返還する売買代金に利息は付さないものとする。

(損害賠償)

第22条 売主は、買主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できる。

(原状回復)

第23条 買主は、売主が第17条第1項に定めるところにより買戻権を行使したとき又は第19条第1項に定めるところによりこの契約を解除したときは、売主の指定する期日までに売買物件を原状に回復して売主に返還しなければならないものとする。ただし、売主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、売主は提案施設及び売買物件上に設置し現存している一切の動産を無償で譲渡するよう請求することができるものとする。

2 買主は、前項に定めるところにより売買物件を売主に返還するときは、売主の指定する期日までに、当該物件の買主に対する所有権移転登記及び買戻し登記の抹消等売主に必要な登記手続きを行うために要する承諾書等を売主に提出する等、合理的な範囲で協力をしなければならない。

(信義則)

第24条 売主及び買主は、この契約に当たって、信義を重んじ、誠実にこの契約を履行するものとする。

(疑義等の解決)

第25条 この契約に定めのない事項及びこの契約に関し疑義が生じたときは、売主と買主が協議して決定するものとする。

(管轄裁判所)

第26条 この契約に関する紛争又は訴訟の管轄は、売買物件の所在地を管轄する横浜地方裁判所を第一審の専属的合意管轄裁判所とする。

この契約の成立を証するため、本書2通を作成し、売主、買主記名押印して各自その1通を所持する。

令和 年 月 日

売主 茅ヶ崎市茅ヶ崎一丁目1番1号
茅ヶ崎市
茅ヶ崎市長 佐藤 光

買主 落札者の住所
落札者の氏名

物件調書を添付

特記事項