

収 入

印 紙

## 売 買 契 約 書 (案)

売主文京区（以下「甲」という。）と買主〇〇〇（以下「乙」という。）は、次の条項により売買契約を締結する。

### （売買物件）

- 第1条 甲は、その所有する別紙に掲げる土地及び建物並びにこれらに附属する工作物、備品等（以下「売買物件」という。）を乙に売り渡す。
- 2 甲は、売買物件のうち表示に関する登記がされていない千葉県南房総市高崎字向川 1328 番 2 所在の建物について、表示及び所有権保存の登記を行わない。
- 3 甲は、建物の設備、工作物、備品等の稼働保障を行わない。

### （売買代金）

- 第2条 売買代金は、金●●円とする。

### （契約保証金）

- 第3条 乙は、契約保証金として金●●円を甲の発行する納入通知書により、この契約の締結と同時にその指定する場所において支払わなければならない。
- 2 前項の規定にかかわらず、乙は、この契約の締結と同時に前条の売買代金の全額を支払うときは、契約保証金を支払うことを要しない。
- 3 第1項の契約保証金には、利子を付さない。
- 4 甲は、乙の責めに帰すべき事由により、この契約が解除されたときは、第1項の契約保証金の返還義務を負わない。

### （売買代金の支払）

- 第4条 乙は、第2条の売買代金を甲の発行する納入通知書により、平成26年3月31日までにその指定する場所において支払わなければならない。この場合において、金●●円は、契約保証金より充当する。

### （延滞金）

- 第5条 乙は、第2条の売買代金を前条に規定する支払期日までに支払わないときは、その翌日から支払の日までの日数に応じ、当該売買代金の金額に政府契約の支払遅延防止等に関する法律（昭和24年法律第256号）第8条第1項の規定により財務大臣が決定する率と同じ率（年当

たりの割合は、閏年の日を含む期間についても、365日当たりの割合とする。)を乗じて計算した額(その額が100円未満であるときは延滞金を支払うことを要せず、その額に100円未満の端数があるときはこれを切り捨てた額とする。)を延滞金として甲の指定する期間内に支払わなければならない。

(所有権の移転及び引渡し)

- 第6条 売買物件の所有権は、乙が第2条の売買代金(前条の延滞金があるときは、これを含む。)の支払を完了したときに、甲から乙に移転する。
- 2 甲は、前項の規定により所有権が移転したときは、乙に現状有姿のまま売買物件の引渡しがあったものとする。

(所有権の移転登記)

- 第7条 乙は、前条第1項の規定により売買物件の所有権が乙に移転したときは、速やかに甲に対し所有権の移転登記を請求し、甲は、遅滞なく所有権の移転登記を嘱託するものとする。ただし、第1条第2項の建物については、この限りでない。
- 2 前項本文の所有権の移転登記は、公簿上の面積によるものとする。
- 3 第1項本文の所有権の移転登記に要する一切の費用は、乙の負担とする。

(用途の制限)

- 第8条 乙は、所有権移転の日から5年間、売買物件を次に掲げる用途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号の暴力団(以下「暴力団」という。)又は同条第6号の暴力団員(以下「暴力団員」という。)の活動の用
- (2) 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)に基づく処分を受けている若しくは過去に受けたことのある団体、その役職員又は構成員の活動の用
- (3) 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項の風俗営業、同条第5項の性風俗関連特殊営業その他これらに類する業の用
- 2 乙は、所有権移転の日から5年間、売買物件の所有権を第三者に移転するとき又は使用及び収益を目的とする権利を第三者に設定するときは、前項に定める用途の制限を当該第三者に承継させなければならない。

(実地調査等)

第9条 甲は、この契約の履行に関し、必要があると認めるときは、実地調査を行い、又は乙に報告若しくは資料の提出を求めることができる。

(地域住民への対応)

第10条 乙は、売買物件の引渡し後、地域住民から売買物件の利用方法の説明を求められた場合には、誠意をもってこれに対応しなければならない。

(危険負担)

第11条 乙は、この契約の締結の時から引渡しの時まで、売買物件が甲の責めに帰することのできない事由により滅失し、又は毀損したときは、甲に対して売買代金の減額又は免除を請求することができない。

(かし担保責任)

第12条 甲は、売買物件に数量の不足又は隠れたかしがあっても、その責めを一切負わない。

(違約金等)

第13条 乙は、第8条に定める義務に違反したときは、売買代金の30パーセントを違約金として甲の指定する期間内に支払わなければならない。

2 乙は、正当な理由なく第9条に規定する実地調査等に応じないときは、売買代金の10パーセントを違約金として甲の指定する期間内に支払わなければならない。

3 前2項の違約金は、第18条の規定による損害賠償金の一部と解さない。

(契約の解除)

第14条 甲は、乙がこの契約に定める条項に違反したときは、この契約を解除することができる。

(暴力団等の排除)

第15条 甲は、乙が次の各号のいずれかに該当する場合は、乙に対し催告その他の手続を経ることなく、直ちにこの契約を解除することができる。

(1) 法人の役員又は使用人が、暴力団員（暴力団員でなくなった日から

- 5年を経過しない者を含む。以下「暴力団員等」という。)であるとき又は暴力団員等が経営に実質的に関与しているとき。
- (2) 法人の役員又は使用人が、業務に関し、不正に財産上の利益を図るため又は第三者に損害を加えるために暴力団又は暴力団員等を利用したと認められるとき。
  - (3) 法人の役員又は使用人が、暴力団又は暴力団員等に対して、直接的若しくは間接的に金銭、物品その他の財産上の利益を与え、便宜を供与し、又は暴力団の維持若しくは運営に協力したと認められるとき。
  - (4) 法人の役員又は使用人が、暴力団又は暴力団員等と社会的に非難される関係を有していると認められるとき。
- 2 乙が前項各号のいずれかに該当したときは、甲が契約を解除するか否かにかかわらず、乙は、売買代金の10パーセントを違約金として甲の指定する期間内に支払わなければならない。この場合において、当該違約金は、第18条の規定による損害賠償金の一部と解さない。
- 3 甲及び乙は、警察と連携し、この契約に不当介入（事実関係及び社会通念等に照らして合理的理由が認められない違法又は不当な要求、妨害その他契約内容の適正な履行を妨げる一切の違法又は不当な行為をいう。以下同じ。）を行おうとする暴力団、暴力団員等又は暴力団若しくは暴力団員等と密接な関係を有する者（以下「暴力団等」という。）を排除するために必要な情報交換、捜査協力等を行うものとする。
- 4 乙は、この契約の履行に当たり、次に掲げる事項を遵守しなければならない。
- (1) この契約に関して、暴力団等から不当介入を受けた場合は、毅然として拒否し、速やかに甲に報告するとともに、警察に届け出ること。
  - (2) 下請負人又は再受託者がある場合において、不当介入を受けたときは、毅然として拒否し、乙に速やかに報告するとともに警察に届け出るよう当該下請負人又は再受託者を指導すること。

(返還金等)

- 第16条 甲は、第14条又は前条第1項の規定により契約を解除する権利（以下「解除権」という。）を行使したときは、既納の売買代金（第5条の延滞金があるときは、これを除く。）を返還する。この場合において、甲の返還する売買代金には利子を付さない。
- 2 甲は、解除権を行使したときは、第13条及び前条第2項の違約金を返還しない。
  - 3 甲は、解除権を行使したときは、第20条の規定により乙が負担した費用及び乙が売買物件に費やした必要費、有益費その他一切の費用を負

担しない。

(原状回復義務)

第17条 乙は、甲が解除権を行使した場合は、甲の指定する期日までに売買物件を自己の負担で原状に回復し、返還しなければならない。ただし、甲が売買物件を原状に回復させることが適当でないとき、現状のまま返還することができる。

2 乙は、前項の規定により売買物件を甲に返還するときは、甲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を甲に提出しなければならない。

(損害賠償)

第18条 乙は、この契約に定める義務を履行しないために甲に損害を与えたときは、その損害を賠償しなければならない。

(返還金の相殺)

第19条 甲は、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、乙が第13条若しくは第15条第2項の違約金又は前条の規定による損害賠償金を甲に支払うときは、当該売買代金の全部又は一部と相殺する。

(契約の費用)

第20条 この契約の締結、履行等に要する一切の費用は、乙の負担とする。

(管轄裁判所)

第21条 この契約から生ずる一切の法律関係に基づく訴えについては、東京地方裁判所をもって管轄裁判所とする。

(疑義等の決定)

第22条 この契約の各条項の解釈について疑義が生じたとき又はこの契約に定めのない事項については、甲乙協議の上定める。

この契約の締結を証するため、本書を2通作成し、それぞれ記名及び押印の上、各自1通ずつ保有する。

平成 年 月 日

甲 東京都文京区春日一丁目16番21号  
文京区

代表者 文京区長 成 澤 廣 修

乙

別 紙

1 土 地

地番	地目	地積（実測）
千葉県南房総市高崎字向川 1328 番 2	宅 地	447.45 m <sup>2</sup>
千葉県南房総市久枝字浜田 461 番	宅 地	2,898.76 m <sup>2</sup>

2 建 物

所在地	旧用途	構造	床面積
千葉県南房総市高崎字向川 1328 番 2	教職員住宅	鉄筋コンクリート造 地上 2 階	266.22 m <sup>2</sup>

3 土地及び建物に附属する工作物、備品等 一式