

市有財産売買契約書(案)

売主 松江市交通事業管理者（以下「売主」という。）と買主 [REDACTED]（以下「買主」という。）とは、次の条項により市有財産の売買に関する契約（以下、「本件契約」という。）を締結する。

売主及び買主は、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1条 売買物件は、次のとおりとする（以下、「本件売買物件」という。）。

所 在	地 目	地 積	備 考
松江市東津田町字石屋 2168 番 57	宅地	607.42 m ²	—

- 買主は、売買物件に係る別記の特記事項及び条件についてすべて承諾するものとし、特記事項及び条件に関し、売主に対して解除、損害賠償、追完及び代金減額請求等一切の法的請求を行うことができない。
- 買主は、売買物件を第三者に譲渡する際は、譲渡時の当該物件の状況に応じ、別記の特記事項及び条件を譲渡先に十分説明し、譲渡先の承諾を得た上で譲渡するものとし、譲渡先への説明が不十分なことに起因する紛争が生じた場合は、買主が一切の責任を負う。

(売買代金)

第2条 売買代金は、金 [REDACTED] 円とする（以下、「本件売買代金」という。）。

(契約保証金)

- 買主は、本件契約締結と同時に、契約保証金として金 [REDACTED] 円（以下、「本件契約保証金」という。）を売主に納入しなければならない。
- 本件契約保証金には、利息は付さない。

(売買代金の納入)

- 買主は、本件売買代金と本件契約保証金との差額を、令和6年 [REDACTED] 月 [REDACTED] 日までに、売主の発行する納入通知書により、売主の指定する金融機関に納入しなければならない。
- 売主は、買主が前項に定める義務を履行したときは、本件契約保証金を本件売買代金に充当する。

(所有権の移転)

第5条 本件売買物件の所有権は、買主が本件売買代金を納付したときに買主に移転する。

(売買物件の引渡し)

第6条 売主は、前条の定めにより本件売買物件の所有権が買主に移転したときに、引渡しのおける現状有姿で、買主に対し本件売買物件を引き渡す。

(所有権の移転登記)

第7条 本件売買物件の所有権移転登記は、第5条の定めにより本件売買物件の所有権が買主に移転した後速やかに売主において行うものとし、これに要する費用は買主の負担とする。

(危険負担)

第8条 契約日から本件売買物件の引渡しの時までにおいて、売主の責に帰すことのできない事由により、本件売買物件に滅失又は毀損等の損害を生じた時は、その損害は買主が全て負担するものとし、買主は売主に対して本件売買代金の減免請求及び契約の解除をすることができない。

(契約不適合責任)

- 第 9 条 買主は、民法、商法及び本契約の他の条項にかかわらず、引き渡された本件売買物件が種類、品質又は数量等に関して、本契約の内容に適合しないことを理由として、履行の追完・代金の減額・損害賠償の各請求及び契約の解除をすることはできない。ただし、買主が消費者契約法（平成 12 年法律第 61 号）第 2 条第 1 項に規定する消費者である場合にあっては、引き渡しの日から 2 年間はこの限りではない。
- 2 前項ただし書の場合又は前項本文の適用がない場合における売主の責任の範囲は本件売買代金の額を限度とする。

(契約の解除)

- 第 10 条 売主は、買主が本件契約に定める義務を履行しないときは、本件契約を解除することができる。

(返還金等)

- 第 11 条 前条の規定により、売主が本件契約を解除した場合は、次の各号によるものとする。
- (1) 本件契約保証金又は本件売買代金のうち本件契約保証金相当額（以下「契約保証金等」という）は売主に帰属し、買主に返還しない。この場合における契約保証金等は損害賠償額の予定若しくはその一部とは扱わず、売主に生じた損害の賠償に充当することを要しない。
- (2) 既納の本件売買代金から本件契約保証金相当額を差し引いた残額があるときは、その残額（以下「返還金」という。）を、利息を付さないで買主に返還する。ただし、買主が売主に対して損害賠償義務その他金銭の支払い義務を負うときは、これと返還金を相殺することができる。
- (3) 売主は、買主が本件売買物件に支出した必要費、有益費その他一切の費用は返還しない。

(買主の原状回復義務)

- 第 12 条 買主は、売主が第 10 条の規定により解除権を行使したときは、直ちに本件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、売主が本件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、現状のまま返還できる。
- 2 買主は、前項ただし書の場合において、本件売買物件が滅失又は毀損しているときは、その損害賠償として、滅失又は毀損がなかった場合の本件契約解除時の時価により計算した減損額に相当する金額を売主に支払わなければならない。

(損害賠償)

- 第 13 条 売主は、買主が本件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。

(契約の費用)

- 第 14 条 本件契約の締結及び履行等に関して必要な一切の費用は、全て買主の負担とする。

(疑義の決定)

- 第 15 条 本件契約に関し疑義が生じたときは、売主・買主協議のうえ決定する。

(管轄裁判所)

- 第 16 条 本件契約に関する訴訟の管轄は、松江地方裁判所とする。

上記の契約を証するため本書2通を作成し、両者記名押印の上、各自その1通を保有する。

令和 年 月 日

売主 松江市平成町 1751 番地 21
松江市交通局
松江市交通事業管理者 須山 敏之 ⑩

買主

別記

特記事項及び条件

- ① **【GL-2m に土管埋設】**
 - ・平成 28 年度埋設物調査の際に GL-2m 地点に土管確認【用途不明につき売却見送り】
 - ・本年度に想定される用途を再調査し、利用されていないことを確認
 - ・最有効使用を低層戸建住宅等と想定しているため、土管は阻害要因非該当
- ② **【平成 28 年度埋蔵文化財調査済】**
 - 工事中に遺構、遺物と思しきものが発見された場合
 - ・現状変更せず速やかに松江市埋蔵文化財調査課まで届出
 - ・この場合、調査を行い、原因者に費用負担を求められる場合有
- ③ **【上水道】**
 - ・敷地内に 1 箇所引込済【水道局配管図にて確認】**【下水道】**
 - ・下水道受益者負担金支払済
 - ・汚水柵未設置**【都市ガス及び電気等】**
 - ・敷地内への引き込みが必要な場合、買主において対応
- ④ 本物件の地下埋設物、地盤調査及び土壌汚染の調査は行っていない。
- ⑤ 土地の使用に当たっては、買主において必要に応じて適切に関係機関と協議・手続きを行うこと。
- ⑥ 本物件は、全て現状引き渡しとし、引き渡し後の維持管理及び現状の改変は全て買主の負担によるものとする。