

旧 由 比 庁 舎 売 買 契 約 書

旧由比庁舎の売買に関し、売渡人静岡市（以下「甲」という。）と買受人〇〇〇〇（以下「乙」という。）との間に、次のとおり契約を締結する。

（信義誠実の義務）

第1条 甲及び乙は、信義に従い、この契約を誠実に履行するものとする。

（売買物件の表示）

第2条 甲は、その所有に係る次に掲げる土地及び建物（樹木を含む。以下「売買物件」という。）を乙に売り渡し、乙は、これを買受けるものとする。

所在地	区分	地目・種類	面積（㎡）	構造
静岡市清水区 由比北田字瀬戸110番1	土地	宅地	3,550.2	—
静岡市清水区 由比北田字瀬戸110番1	建物 （本館）	倉庫	（延床面積） 3,191.19	鉄骨鉄筋コンクリート 造陸屋根4階建
静岡市清水区 由比北田字瀬戸110番1	建物 （別館）	倉庫	（延床面積） 389.22	鉄筋コンクリート造陸 屋根2階建
静岡市清水区 由比北田字瀬戸110番1	建物 （物置）	物置	（延床面積） 4.68	鉄筋コンクリート造垂 鉛メッキ鋼板ぶき平屋 建

（売買代金の額及び納入）

第3条 売買物件の売買代金は、金〇〇〇円（うち消費税及び地方消費税の額〇〇円）とし、乙は、甲が発行する納付書により、〇年〇月〇日までに甲が指定する金融機関に納入するものとする。

（契約保証金）

第4条 この契約における契約保証金の額は、金〇〇〇円とする。

（遅延利息）

第5条 乙は、第3条に規定する納期限までに売買代金を納入しなかったときは、その納期限の翌日から納入した日までの日数に応じ、遅滞日数1日につき、納付すべき金額の2000分の1に相当する額を遅延利息として甲に支払うものとする。

（所有権の移転及び登記）

第6条 売買物件の所有権は、乙が売買代金を完納した日に移転するものとする。

2 乙は、売買代金を完納したときは、甲に対し所有権移転登記を請求するものとし、甲は、

当該請求により所有権移転登記を所轄法務局に嘱託するものとする。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。

(売買物件の引渡し)

第7条 甲は、売買物件の所有権移転登記が完了した後に売買物件を乙に引き渡すものとし、乙は、売買物件の現状を確認し、後日に至り異議を申し立てないものとする。

(指定用途等)

第8条 乙は、売買物件を、乙が令和●年●月●日付で提出した本募集に係る提案書類一式のうち、別紙1の事業計画書に記載の事業内容の用途（以下「指定用途」という。）に供さなければならない。

2 乙は、●年●月●日から△年△月△日までの間（以下「指定期間」という。）において、売買物件を引き続き指定用途に供さなければならない。

(指定期間等の変更の承認)

第9条 乙は、不可抗力その他やむを得ない理由により、指定期間の変更を必要とするときは、事前にその理由を付した書面をもって甲の承認を求めなければならない。

2 乙は、不可抗力による売買物件の滅失又は損傷その他やむを得ない理由により、指定用途の変更を必要とするときは、速やかにその理由を付した書面をもって甲の承認を求めなければならない。

(売買物件の無断譲渡の禁止)

第10条 乙は、契約締結の日から指定期間の満了の日までの間において、市の書面による事前の承諾を得ることなく、売買物件の第三者への所有権移転、貸与もしくは地上権及び賃借権その他使用収益を目的とする権利の設定をしてはならない。

(買戻しの特約)

第11条 甲は、乙が第8条及び前条に定める義務に違反したときは、既納の売買代金を乙に返還し、売買物件を買い戻すことができる。この場合において、売買契約に要した費用は償還しないものとする。

2 前項の規定により買戻しをした場合において、甲の返還する売買代金には利息を付さない。

3 第1項の規定により買戻しをすることのできる期間は、契約締結日から指定期間の末日までとする。

4 前3項の規定に基づく買戻しの特約については、甲の指示に基づき買戻特約の登記を行うものとする。この場合において、当該登記に係る費用は、乙の負担とする。

5 甲は、第3項に規定する期間が満了し、かつ、乙に第3条に定める義務に違反する事実が

ないと認めたときは、買戻特約を解除するものとする。

- 6 前項の場合において、甲は、乙の請求により買戻権の登記の抹消登記を囑託するものとし、この登記に要する費用は乙の負担とする。

(実地調査等)

第12条 甲は、指定期間内において、乙が第8条及び第10条の規定に違反する事実がないことを確認するために必要があると認めるときは、売買物件について、随時実地に調査し、又は所要の報告を求めることができる。この場合において、乙は、その調査を拒み、妨げ、又は報告を怠ってはならない。

(契約不適合責任)

第13条 甲は、売買物件を現状有姿で乙に売り渡すものであり、乙は、この契約を締結した後において、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（土壤汚染、地盤沈下、地下埋設等の隠れた瑕疵を含む。）があることを発見しても、売買代金の減免請求、損害賠償の請求、履行の追完又は契約の解除をすることができないものとする。

(公租公課等の負担責任)

第14条 所有権移転登記完了後の原因による売買物件の公租公課その他の賦課金は、乙が負担しなければならない。

(紛争の解決)

第15条 売買物件に関し紛争が生じたときは、売買物件の所有権移転登記完了前の原因によるときは甲が、所有権移転登記完了以後の原因によるときは乙が、それぞれ責任をもって処理し、相手方に対して一切迷惑を及ぼしてはならない。

(契約の解除)

第16条 甲は、乙が次のいずれかに該当すると認めたときは、この契約を解除することができる。

- (1) 役員等（静岡市の事務事業の契約相手方が個人である場合にはその者を、法人である場合にはその役員又はその支店若しくは常時契約を締結する事務所の代表者をいう。以下同じ。）が暴力団員等（静岡市暴力団排除条例（平成25年静岡市条例第11号）第2条第3号に規定する暴力団員等をいう。以下同じ。）又は暴力団員（同条第2号に規定する暴力団員をいう。以下同じ。）の配偶者（暴力団員と生計を一にする配偶者で、婚姻の届出をしていないが事実上婚姻関係と同様の事情にある者を含む。以下同じ。）であると認められるとき。
- (2) 暴力団（静岡市暴力団排除条例第2条第1号に規定する暴力団をいう。以下同じ。）、暴力団員等又は暴力団員の配偶者が経営に実質的に関与していると認められるとき。

- (3) 役員等が自己、自社若しくは第三者の不正の利益を図る目的又は第三者に損害を加える目的をもって、暴力団、暴力団員等又は暴力団員の配偶者を利用するなどしたと認められるとき。
 - (4) 役員等が、暴力団、暴力団員等又は暴力団員の配偶者に対して資金等を供給し、又は便宜を供与するなど直接的若しくは積極的に暴力団の維持、運営に協力し、若しくは関与していると認められるとき。
 - (5) 役員等が暴力団、暴力団員等又は暴力団員の配偶者と社会的に非難されるべき関係を有していると認められるとき。
 - (6) 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8条第2項第1号に掲げる処分を受けている団体に所属し又は関与していることが判明したとき。
 - (7) 乙又はその役員若しくは使用人に、この契約を継続しがたい背信行為があったとき。
 - (8) 乙が、別紙2の令和●年●月●日付で提出した本募集に係る提案書類一式（資格要件に関する資料を含む。）及び当該提案書類の説明、補足又は修正として乙がこの協定締結日までに甲に提出したその他一切の資料（以下、「本件提案」という。）に虚偽の記載があることが判明したとき、又は本件提案と異なる内容を主張するとき。
 - (9) 前各号のほか、令和●年●月●日付で公表された、旧由比庁舎売払い民間事業者募集要項（関連資料その他一切の付属書類を含み、その後公表されたそれらの変更及び修正を含む。）並びに当該募集要項に対する質問及びこれに対する甲の回答を示した書面の全て（以下、「募集要項等」という。）に規定する応募者の遵守すべき事項に反したこと又は募集要項等に定める資格要件を欠いていたことが判明したとき（ただし、これに対応する手当を行い、甲の承諾を得た場合を除く。）。
- 2 前項に定めるもののほか、甲、乙いずれか一方がこの契約に違反したときは、その相手方は、いつでもこの契約を解除することができる。
 - 3 乙は、前2項の規定によりこの契約が解除されたときは、売買物件を直ちに原状に回復し、速やかに甲に返還するものとする。
 - 4 第1項の規定によりこの契約が解除された場合に当事者に生じた損害については、乙がその責めを負うものとする。
 - 5 第2項の規定によりこの契約が解除された場合において契約に違反した者の責めに帰すべき事由があるときは、当該者はその相手方に対しこれによって生じた損害を賠償するものとする。

(原状回復義務)

第12条 乙は、前条の規定により甲が解除権を行使したときは、甲の指定する期日までに売買物件を原状に回復して甲に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認めたときは、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当該売買物件の乙から甲へ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13条 甲は、乙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、その賠償を請求することができる。

2 第11条の規定により契約を解除した場合、既に納付された契約保証金は、甲に帰属する。この場合において、甲に生じた実際の損害額が契約保証金額を超えるときは、甲が当該超過する金額の賠償を乙に請求することを妨げない。

(市長への報告等)

第14条 乙は、契約の履行に当たって、暴力団員等による不当な行為を受けたときは、市長に報告するとともに、所轄の警察署長への通報その他の暴力団の排除のために必要な協力を行わなければならない。

(定めのない事項等の処理)

第15条 この契約に定めのない事項又は疑義を生じた事項については、法令（静岡市の条例、規則等を含む。）の定めるところによるもののほか、甲、乙協議の上処理するものとする。

この契約の締結を証するため本書2通を作成し、甲、乙両者記名押印の上、各自1通を保有する。

年 月 日

静岡市葵区追手町5番1号

売渡人 甲

静岡市長 ○○○○ 印

〇〇市〇〇区〇〇町〇〇番地

買受人 乙

○○○○ 印