（案）

公有財産売買契約書

売払人松戸市病院事業（以下「甲」という。）と買受人○○○○（以下「乙」という。)とは、次の条項により公有財産売買契約を締結する。

（信義誠実の義務）
第１条　甲乙双方は、信義を重んじ、誠実に本契約を履行しなければならない。

（売買物件）
第２条　売買物件は以下のとおりとする。
土地の表示

所在	地番	地目	公簿面積	実測面積
松戸市○○丁目	○○番	宅地	○○○.○㎡	○○○.○㎡

土地に付随する建物等の表示

家屋番号	種類	構造	延床面積	備考
○○番○	○○○	○○○○	○○○.○㎡	
○○番○	○○○	○○○○	○○○.○㎡	

（売買代金）
第３条　売買代金は、土地については、金○○○円（水道権利　金○○○円含む）とし、建物については、金○○○円とし、総額　金○○○円とする。

（契約保証金）
第４条　契約保証金は、金○○○円とする。
２　前項の契約保証金、金○○○円は入札保証金を全額充当するものとする。
３　第１項の契約保証金は､第 18 条に定める損害賠償金の予定又はその一部と解釈しない。
４　第１項の契約保証金には利息を付さない。
５　甲は、乙が第５条に定める義務を履行したときは、第１項に定める契約保証金を売買代金に充当するものとする。
６　甲は、乙が第５条に定める義務を履行しないときは、第１項に定める契約保証金を甲に帰属させることができる。

（代金の支払い）
第５条　乙は、売買代金のうち前条第１項に定める契約保証金を除いた金〇〇〇円を銀行振込により平成〇年〇月〇日までに甲に支払わなければならない。

（登記嘱託請求書等）
第６条　乙は、この契約締結の際、所有権移転登記嘱託請求書および登録免許税相当額の現金領収証書、又は収入印紙を甲に提出しなければならない。

（所有権の移転）
第７条　売買物件の所有権は、乙が売買代金を納付した時に乙に移転する。

（売買物件の引渡し）
第８条　前条の規定により売買物件の所有権が乙に移転した時に引渡しがあったものとする。

（かし担保）
第９条　乙は、本契約の締結後、売買物件に隠れたかしのあることを発見しても、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。
　ただし、乙が消費者契約法（平成１２年法律第６１号）第２条に定める消費者に該当する場合には、所有権移転の日から起算して２年間に限り、甲は乙の申し出を受け、甲は協議に応じるものとする。

（用途の制限）
第10条　乙は、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号から第６号までに規定する者並びにその他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事務所など公序良俗に反すことに供することはできない。
２　乙は、風俗営業法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１２号）第２条第１項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に類する業の用に供することはできない。

（用途制限の承継義務等）
第11条　乙は、第三者に対して売買物件の売買、贈与、交換、出資等による所有権の移転をするときは、上記の用途の制限に定める義務を書面によって承継させなければならず、当該第三者に対して上記の用途の制限に定める義務に違反する使用をさせてはならない。
２　乙は、第三者に対して売買物件に地上権、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を設定するときは、当該第三者に対して上記の用途の制限に定める義務に違反する使用をさせてはならない。

３　第１項及び、前項における当該第三者の義務違反に対する責務は、乙が負わなければならない。

（実地調査等）
第12条　甲は、第10条及び第11条に定める義務に関し、必要があると認めるときは、乙に対して履行状況を　確認するため、当該物件に立ち入って調査を行い、又は乙に対して参考となるべき報告若しくは資料の提供を求めることができる。
２　乙は、甲から前項の規定による甲の立入調査を拒み、若しくは妨げ、又は甲からの報告若しくは資料の提供の求めを拒んではならない。

（違約金）
第 13 条　乙は、第 10 条、第 11 条及び第 12 条に定める義務に違反したときは、売買代金の１０分の３（円未満切捨て）に相当する金額を違約金として甲に支払わなければならない。
２　前項の違約金は第 18 条に定める損害賠償額の予定又はその一部と解釈しない。

（危険負担）
第 14 条　乙は、この契約締結の時から売買物件の引渡しの時までにおいて、当該物件が甲の責に帰することできない事由により滅失又はき損した場合には、甲に対して売買代金の減免請求をすることができない。

（契約の解除）
第 15 条　甲は、乙がこの契約に定める義務を履行しないときは、契約を解除することができる。

（返還金等）
第 16 条　甲は、前条に定める解除権を行使したときは、乙が支払った売買代金を返還する。
ただし、当該返還金に利息を付さない。
２　甲は、解除権を行使したときは、乙の負担した契約の費用は返還しない。
３　甲は、解除権を行使したときは、乙が売買物件に支出した必要費、有益費その他一切の費用は償還しない。

（乙の原状回復義務）
第 17 条　乙は、甲が第 15 条の規定により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、前項ただし書の場合において、売買物件が滅失又はき損しているときは、その損害賠償として契約解除時の時価により減損額に相当する金額を甲に支払わなければならない。また、乙の責に帰すべき事由により甲に損害を与えている場合には、その損害に相当する金額を甲に支払わなければならない。
３　乙は、第１項に定めるところ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　甲は、乙が本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。

（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 条に定める違約金、第 17 条第２項に定める現状回復に要する費用又は前条に定める損害賠償金を甲に支払うべき義務があるときは、返還する売買代金の全部又は一部と相殺する。

（契約の費用）
第 20 条　この契約の締結及び履行等に関して必要な費用は、乙の負担とする。

（疑義の決定）
第 21 条　この契約の各条項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、甲乙協議のうえ定めるものとする。

（裁判管轄）
第 22 条　この契約に関する訴えの管轄は甲の所在地を管轄区域とする地方裁判所とする。

（反社会的勢力の排除）
第 23 条　乙は、甲に対し、次の各号の事項を確約する。
⑴　暴力団、暴力団関係企業、総会屋若しくはこれらに準ずる者又はその構成員（以下総称して「反社会的勢力」という）ではないこと。
⑵　乙の役員（業務を執行する社員、取締役、執行役又はこれらに準ずる者をいう）が反社会的勢力ではないこと。
⑶　反社会的勢力に自己の名義を利用させ、この契約を締結するものでないこと。
⑷　本物件の引き渡し及び売買代金の全額の支払いのいずれもが終了するまでの間に、自ら又は第三者を利用して、この契約に関して次の行為をしないこと。
ア　甲に対する脅迫的な言動又は暴力を用いる行為
イ　偽計又は威力を用いて甲の業務を妨害し、又は信用を毀損する行為

２　甲は、乙が前項の確約に反することが判明した場合には、何らの催告を要せずして、この契約を解除することができる。
３　前項の規定によりこの契約が解除された場合には、乙は、甲に対し、違約金（損害賠償額の予定）として売買代金の１０分の３（円未満切捨て）に相当する金額を支払うものとする。
４　第２項の規定によりこの契約が解除された場合には、乙は、解除により生じる損害について、甲に対し一切の請求を行わない。

この契約の締結を証するため、本書２通を作成し、甲乙記名押印のうえ、各自１通を保有する。

平成　　年　　月　　日

（売払人）　甲　　千葉県松戸市千駄堀９９３番地の１
松戸市
松戸市病院事業管理者　山浦　晶

（買受人）　乙