

## 【 契約締結と同時に売買代金を納付する方法 】

### 財産売買契約書（案の1）

（収入印紙）

京都府（以下「甲」という。）、京都信用保証協会（以下「乙」という。）及び  
（以下「丙」という。）は、次の条項により財産の売買契約を締結する。

（信義誠実の義務）

第1条 甲、乙及び丙は、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2条 甲及び乙は、それぞれ次に掲げる物件（以下「売買物件」という。）を丙に売り渡し、丙はこれを買受けるものとする。

所有	所在地	区分	数量（公簿面積）
甲	京都市右京区西院東中水町17番 京都市下京区西七条御前田町4番	土地	m <sup>2</sup>
		建物	m <sup>2</sup> (%)
乙		建物	m <sup>2</sup> (%)

（売買代金）

第3条 売買代金は、金 円とする。

（契約保証金）

第4条 契約保証金は、免除する。

（売買代金の納付）

第5条 丙は、この契約締結と同時に、第3条に定める売買代金のうち、入札保証金 金 円を除いた金 円を、甲が発行する納入通知書により、甲に支払わなければならない。

2 甲は、丙が前項に定める義務を履行したときは、前項の入札保証金を売買代金に充当するものとする。

（所有権の移転及び売買物件の引渡し）

第6条 売買物件の所有権は、甲所有部分及び乙所有部分共に丙が売買代金の支払を完了したときに、それぞれの所有者から丙に直接移転するものとし、何らの手続を要しないで引渡しを終わったものとする。

（所有権の移転登記）

第7条 甲所有部分の所有権移転登記は、前条の規定により売買物件の所有権が移転した後に、丙の請求により甲が囑託する。

2 乙所有部分の所有権移転登記は、前条の規定により売買物件の所有権が移転した後に、丙の請求により乙が行うが、令和元年12月27日までに乙が所有権移転登記申請を行い京都地方法務局嵯峨出張所の受付が完了するよう調整するものとする。なお、令和元年に乙がその区分所有部分について支払った公租公課については、4月1日を基準日として所有権移転日以降は丙が日割りで負担する。

3 第1項、第2項の登記に要する費用は、丙の負担とする。

（用途指定）

第8条 丙は、この契約締結の日から10年間（以下「指定期間」という。）、売買物件に

係る土地を産業振興に資する目的の使用に供しなければならない。

(事業計画書の変更)

第9条 丙は、入札参加申込時に提出した事業計画書について、やむを得ない事由により内容を変更しようとするときは、あらかじめ変更を必要とする事由及び変更後の計画を詳細に記載した書面をもって甲に申請し、その承認を受けなければならない。

(風俗営業等の禁止)

第10条 丙は、この契約締結の日から指定期間満了の日まで、売買物件を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項に規定する風俗営業及び同条第5項に規定する性風俗関連特殊営業その他これらに類する業並びに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号に規定する暴力団の関連施設その他周辺住民に著しく不安を与える施設の用に供し、又はこれらの用に供されることを知りながら、売買物件の所有権を第三者に移転し、若しくは売買物件を第三者に貸してはならない。

(権利の設定及び所有権移転等の禁止)

第11条 丙は、この契約締結の日から指定期間満了の日まで、甲の承認を得ないで、売買物件に地上権、質権、使用貸借による権利又は賃借権その他の使用及び収益を目的とする権利の設定（以下「権利の設定」という。）をし、若しくは売買物件について売買、贈与、交換、出資等による所有権移転（以下「所有権の移転」という。）をしてはならない。

2 丙は、第三者に対し権利を設定するときは、当該第三者に対して第8条に定める用途指定及び第10条に定める風俗営業等の禁止に関する義務に違反する使用をさせてはならない。

3 丙は、第三者に対し所有権の移転をするときは、当該第三者に対して第8条に定める指定期間及び用途指定並びに第10条に定める風俗営業等の禁止に関する義務を承継させなければならない。

4 前項に定める義務の継承は書面によるものとし、丙は、甲に対し書面の内容を報告し、承認を受けなければならない。

(近隣住民等への配慮)

第12条 丙は、この契約締結の日から、売買物件を善良なる管理者の注意をもって管理し、近隣住民その他第三者との紛争が生じないようにしなければならない。

(買戻しの特約)

第13条 甲及び乙は、丙がこの契約締結の日から指定期間満了の日まで、第11条に定める義務に違反して所有権の移転をした場合には、売買物件の買戻しをすることができる。

(買戻しの登記)

第14条 丙は、甲及び乙が前条に定める買戻権及び次条に定める特約事項を登記することに同意する。

(買戻権の行使)

第15条 甲は、第13条に定める買戻権を行使するときは、丙が支払った売買代金を返還する。ただし、当該売買代金には利息を付さない。

2 甲及び乙は、買戻権を行使するときは、丙の負担した契約の費用は返還しない。

3 甲及び乙は、買戻権を行使するときは、丙が支払った違約金及び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。

(用途指定の変更、解除等)

第16条 丙は、売買物件の全部又は一部について、やむを得ない事由により用途指定の変更又は解除、権利の設定並びに所有権の移転をする必要がある場合には、あらかじめ詳細な事由を付した書面をもって甲に申請し、その承認を受けなければならない。

2 前項に基づく甲の承認は、書面によるものとする。

(実地調査等)

第17条 甲は、この契約締結の日から指定期間満了の日まで、売買物件について甲が必要と認めるときは、随時に使用状況等の実地調査を行うことができる。

- 2 丙は、甲から要求があるときは、売買物件について利用状況の事実を証する登記事項証明書その他の資料を添えて売買物件の利用状況等を甲に報告しなければならない。
- 3 丙は、正当な理由なく第1項に定める実地調査を拒み、妨げ若しくは忌避し又は前項に定める報告若しくは資料の提出を怠ってはならない。

(違約金)

第18条 丙は、次の各号に定める事由が生じたときは、それぞれ各号に定める金額を違約金として甲に支払わなければならない。

- (1) 第8条、第10条、第11条第1項から第3項までに定める義務に違反したときは、売買代金の100分の30に相当する金額
- (2) 第9条及び第11条第4項又は正当な理由なく前条に定める義務に違反したときは、売買代金の100分の10に相当する金額

2 前項の違約金は第24条に定める損害賠償額の予定又はその一部としない。

(危険負担)

第19条 この契約の締結の日から売買物件の引渡しの日までにおいて、甲及び乙の責めに帰すことのできない事由により、売買物件に滅失、き損等の損害を生じたときは、その損害は、丙が負担するものとする。

※ 丙が、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の場合  
(かし担保)

第20条 甲及び乙は、この契約締結後、売買物件に隠れたかしのあることが発見された場合には、引渡しの日から2年間に限り民法（明治20年法律第89号）第570条に規定する担保の責任を負う。

※ 丙が、消費者契約法第2条第1項に規定する消費者以外の場合  
(かし担保)

第20条 丙は、この契約締結後、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。

(契約の解除)

第21条 甲及び乙は、丙がこの契約に定める義務を履行しないときは、この契約を解除することができる。

(返還金等)

第22条 甲は、前条の規定により契約を解除したときは、丙が支払った売買代金を返還する。ただし、当該返還金には利息を付さない。

- 2 甲及び乙は、契約を解除したときは、丙の負担した契約の費用は返還しない。
- 3 甲及び乙は、契約を解除したときは、丙が支払った違約金及び丙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。

(原状回復義務)

第23条 丙は、甲及び乙が第13条の規定により買戻したとき及び第21条の規定により契約を解除したときは、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 丙は、前項ただし書きの場合において、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、丙の責に帰すべき理由により甲に損害を与えているときは、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 丙は、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、売買物件の所有権移転登記承諾書を甲及び乙に提出しなければならない。

(損害賠償)

第24条 丙は、この契約に定める義務を履行しないために甲又は乙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25条 甲は、第15条第1項及び第22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、丙が第18条に定める違約金又は第23条第2項若しく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ことができる。

(契約の費用)

第27条 この契約の締結に要する費用は、丙の負担とする。

(法令等の規制の遵守)

第28条 丙は、売買物件の法令等の規制を熟知の上、この契約を締結したものであることを確認し、売買物件を利用するに当たっては、当該法令等を遵守するものとする。

(管轄裁判所)

第29条 この契約から生じる一切の法律関係に基づく訴えについては、甲の事務所の所在地を管轄する地方裁判所を管轄裁判所とする。

(疑義の決定等)

第30条 この契約に定めのない事項又はこの契約に関し疑義を生じた事項については、甲乙丙協議の上、これを定めるものとする。

この契約の締結を証するため、本書3通を作成し、甲乙丙記名押印の上、各自その1通を保有する。

令和元年 月 日

甲 京 都 府  
代表者 知事 西脇 隆俊

乙 京都市下京区四条通室町東入函谷鉾町78番地  
京都経済センター5階  
京都信用保証協会  
理事長 麻生 純

丙