

区有財産売買契約書

売出人練馬区（以下「甲」という。）と買受人〔落札者〕（以下「乙」という。）とは、つぎの条項により区有財産の売買契約を締結する。

（信義誠実の義務）

第1条 甲および乙は、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、別記物件明細のとおりとする。

（売買代金）

第3条 売買代金は、金〔落札金額〕円とする。

（契約保証金）

第4条 乙は、この契約に関し、契約保証金として金〔契約保証金額〕円を、この契約の締結と同時に、甲の発行する納入通知書により納付しなければならない。

- 前項の契約保証金のうち、金〔入札保証金額〕円は入札保証金より充当するものとする。
- 第1項の契約保証金は、第18条に定める損害賠償額の予定またはその一部と解釈しない。
- 第1項の契約保証金には、利息を付さないものとする。
- 甲は、乙が次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。
- 甲は、乙が次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。

（売買代金の納付）

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〔残代金額〕円を、甲の発行する納入通知書により令和 年 月 日までに納付しなければならない。

（延滞金）

第6条 乙は、前条の代金を、その支払期日までに支払わないときは、その翌日から支払いの日までの日数に応じ、当該代金の金額につき年14.6パーセントの割合で掲載した延滞金（100円未満の場合を除く。）を支払わなければならない。この場合において、年当たりの割合は、うるう年の日を含む期間についても、365日の割合とする。

（所有権の移転）

第7条 売買物件の所有権は、乙が売買代金（前条の延滞金がある場合は、これを含む。）を納付したときに乙に移転する。

（売買物件の引渡し）

第8条 甲は、前条の規定により売買物件の所有権が乙に移転したときに、乙に対し現状のまま引き渡しがあつたものとし、乙は売買物件の受領証を甲に提出する。

(所有権移転請求書等)

第9条 乙は、第7条の規定により売買物件の所有権が移転した後、速やかに甲に対し所有権の移転登記を請求するものとし、甲は、その請求により、遅滞なく所有権の移転登記を嘱託するものとする。

2 前項の所有権の移転登記に要する費用は、乙の負担とする。

(契約不適合責任)

第10条 乙は、この契約締結後に、引き渡された売買物件が種類、品質または数量に関してこの契約の内容と適合しないことにつき、売買代金の減免請求、損害賠償の請求または契約の解除をすることができないものとする。ただし、乙が消費者契約法（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、第8条に定める引き渡しの日から2年間は、この限りではない。

(風俗営業等の禁止)

第11条 乙は、この契約締結の日から5年間、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、同条第5項に規定する性風俗特殊営業その他これらに類する業の用に供してはならない。

(公序良俗に反する使用等の禁止)

第12条 乙は、売買物件を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事務所等その活動の拠点となる施設の用に供し、また、これらの用に供されることを知りながら、この土地の所有権を第三者に移転し、またはこの土地を第三者に貸してはならない。

2 乙は、第15条第1項第3号の規定によりこの契約を解除された場合においては、甲に対し、第3条に規定する売買代金の100分の20に相当する額の違約金（損害賠償額の予定）を支払わなければならない。

3 乙は、第15条第1項第5号の規定によりこの契約を解除されたときは、甲に対し、第3条に規定する売買代金の100分の30に相当する額の違約金を支払わなければならない。

4 乙は、第1項に定める義務に違反し、この土地を暴力団の事務所等その活動の拠点となる施設の用に供したと認められる場合において、甲が第15条第1項第3号の規定によりこの契約を解除するときは、甲に対し、第2項の違約金に加え、第3条に規定する売買代金の100分の80に相当する額を違約罰として支払わなければならない。

5 甲は、第15条第1項第3号または5号の規定によりこの契約を解除したことにより、乙に損害が生じても、その責めを負わないものとする。

(実地調査等)

第13条 甲は、本契約の履行に関し、必要があると認めるときは、乙に対してその業務または資産の状況に関して質問し、実地に調査し、または参考となるべき報告または資料の提出を求めることができる。

(違約金)

第14条 乙は、第11条に定める義務に違反したときは、甲に対し、第3条に規定する売買代金の100分の30に相当する額の違約金を支払わなければならない。

- 2 乙は、前条に定める甲の实地調査等を理由無く拒み、妨げもしくは忌避または報告を怠ったときは、甲に対し、第3条に規定する売買代金の100分の10に相当する額の違約金を支払わなければならない。
- 3 前2項の違約金は、第18条に定める損害賠償額の予定またはその一部と解釈しない。

(契約の解除)

第15条 甲は、乙がつぎの各号のいずれかに該当した場合は、催告をしないで、この契約を解除することができる。

- (1) 第4条の規定に違反したとき。
 - (2) 第5条の規定に違反したとき。
 - (3) 第12条第1項の規定に違反したとき。
 - (4) 前条第1項または第2項の規定に違反したとき。
 - (5) 乙が、練馬区契約における暴力団等排除措置要綱（平成22年8月2日22練総経第335号）別表に該当するとして、要項に基づく排除措置を受けたとき。
- 2 甲は、前項に規定する場合を除くほか、乙がこの契約に定める義務を履行しないときは、催告の上、この契約を解除することができる。

(返還金等)

第16条 甲は、前条の規定により契約を解除したときは、次条第1項の土地の返還およびこの土地の所有権移転登記を確認後、乙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 甲は、前条の規定により契約を解除したときは、乙が支払った違約金および乙がこの土地に対して支出した必要費、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、第15条の規定により契約を解除された場合においては、甲の指定する期日までに、自己の責任と負担で、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、前項ただし書の場合において、売買物件が滅失また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滅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、売買物件の所有権移転登記の承諾書その他必要な書類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、乙が甲に支払うべき債務があるときは、返還する売買代金の全部または一部と相殺する。

(暴力団等からの不当介入の排除)

第 20 条 乙は、契約の履行に当たって、暴力団等から不当介入を受けた場合は、遅滞なく甲に報告するとともに、所轄の警察署に通報し、捜査上の必要な協力などをしなければならない。

(契約の費用)

第 21 条 この契約の締結および履行に関して必要な一切の費用は、すべて乙の負担とする。

(相隣関係等への配慮)

第 22 条 乙は、売買物件の引き渡し以後においては、近隣住民その他第三者との紛争が生じないように留意するものとする。

(疑義の決定)

第 23 条 この契約に関し疑義のあるとき、またはこの契約に定めのない事項については、甲乙協議して定めるものとする。

(裁判管轄)

第 24 条 この契約に関する訴訟の提起等は、甲の所在地を管轄する裁判所に行うものとする。

甲と乙とは、この契約の締結を証するため、本書 2 通作成し、それぞれ記名押印のうえ、その 1 通を保有する。

令和 年 月 日

売出人 (甲) 練馬区豊玉北六丁目 12 番 1 号
練馬区
練馬区長 前 川 燿 男

買受人 (乙)

別記 物件明細

所在地	地目	地積 (㎡)	
		実測	公簿
練馬区北町七丁目 1082 番 2、1082 番 4、1082 番 5、 1082 番 6、1082 番 7、1082 番 8	宅地	694.29 ㎡	697.83 ㎡
練馬区田柄一丁目 6133 番 14	宅地	89.13 ㎡	89.13 ㎡