

建物譲渡契約書（案）

売主神戸市水道局（以下「甲」という。）と買主（以下「乙」という。）とは、鳥原貯水地旧管理事務所利活用事業（以下「本事業」という。）の事業用地上の建物の譲渡について、次の条項により契約（以下「本契約」という。）を締結する。

（信義誠実の義務）

第1条 甲と乙は、信義を重んじ、誠実に本契約を履行しなければならない。

（譲渡物件及び譲渡代金）

第2条 甲は、その所有にかかる末記目録の建物（以下「本件建物」という。）を、現状有姿のまま乙に売り渡し、乙は、これを譲り受けるものとする。

2 本件建物の譲渡代金（以下「譲渡代金」という。）は、金265,100円（うち消費税及び地方消費税相当額金24,100円）とする。

（建物利用計画及び事業実施の義務）

第3条 乙は、本件建物を、本事業基本契約書第3条に基づき甲の承認を得て定めた事業実施計画（以下「事業実施計画」という。）に規定する用途に使用しなければならない。

2 乙は、本事業実施の前提として、事業実施計画に基づく建物利用が行えるように本件建物について耐震改修や電気、上・下水道、排水等各種設備の修繕など必要な改修・修繕を行わなければならない。また、同改修・修繕を行う際は、本件建物のデザイン等歴史的価値を考慮するものとする。

3 乙は、やむを得ない事由により、事業実施計画に基づく建物利用を変更しようとするときは、あらかじめ甲と協議しその承認を得なければならない。

（譲渡代金の納入）

第4条 乙は、第2条第2項に定める譲渡代金を令和 年 月 日（以下「納入期限」という。）までに、甲の発行する納入通知書により、甲の指定する金融機関に納入するものとする。

（遅延利息等）

第5条 乙は、譲渡代金を納入期限までに納入できないときは、あらかじめ甲に届け出て、その承認を得なければならない。

2 乙は、譲渡代金その他甲に納入しなければならない金銭を納入期限までに納入しない場合は、納入期限の翌日から納入の日までの日数に応じ、当該未払金額に対する年14.6%の利率で計算した遅延利息を、甲の発行する納入通知書により、甲の指定する金融機関に納入しなければならない。

(所有権の移転及び移転登記)

第6条 本件建物の所有権は、乙が譲渡代金及び前条第2項に規定する遅延利息（以下「譲渡代金等」という。）を完納したときに、甲から乙に移転するものとする。

2 甲は、乙が譲渡代金等を完納し、登記に必要な書類を甲に提出した後、乙からの請求に基づき所轄法務局に対し本件建物の所有権移転登記を嘱託するものとする。

3 甲が前項の規定により行う本件建物にかかる所有権移転登記手続に要する費用については、乙が負担するものとする。

(建物の引渡し)

第7条 甲は、前条第1項の所有権移転及び事業用地の引渡しの後に、甲乙立ち合いのうえ、現状有姿で本件建物を甲の作成する建物引渡書により乙に引き渡すものとする。

(危険負担等)

第8条 乙は、第6条第1項の所有権移転の後、前条の建物の引渡しのとしまでにおいて、天災地変等、甲の責めに帰することのできない事由により、本件建物の全部若しくは一部が滅失又は毀損した場合でも、乙は甲に対して譲渡代金の減額又は免除を請求することができないものとする。

(権利義務の譲渡等の制限)

第9条 乙は、本契約に基づく権利義務を第三者に譲渡し、若しくは質権を設定し、又は担保に供してはならない。

(契約不適合責任)

第10条 乙は、本件建物に本契約の内容に適合しない箇所があることを発見しても、甲に対して履行の追完請求、譲渡代金の減額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。

(公序良俗に反する使用の禁止)

第11条 乙は、本件建物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号に定める暴力団その他の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等公序良俗に反する用に使用してはならない。

2 乙は、本件建物を第三者に使用させる場合には、当該第三者に対して前項の定めに対する使用をさせてはならない。この場合において、乙は、前項の使用の禁止をまぬがれるものではない。

3 乙は、前項の第三者が新たな第三者に本件建物を使用させる場合も同様に、前2項の内容を遵守させなければならない。

(風俗営業等の禁止)

第12条 乙は、本件建物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項に定める風俗営業、同条第5項に定める性風俗関連特殊営業、同条第11項に定める特定遊興飲食店営業の用に使用してはならない。

2 乙は、本件建物を第三者に使用させる場合には、当該第三者に対して前項の定めに対する使用をさせてはならない。この場合において、乙は、前項の使用の禁止をまぬがれるものではない。

(実地調査等)

第13条 甲は、前2条に定める内容に関し、必要があると認めるときは、乙に対し、質問し、立入検査を行い、帳簿、書類その他の物件を調査し、又は参考となるべき報告若しくは資料の提出を求めることができる。

2 乙は、甲から要求があるときは、前2条に定める内容に関し、その事実を証する書類その他の資料を添えて本件建物の利用状況等を直ちに甲に報告しなければならない。

3 乙は、正当な理由なく前2項に定める調査を拒み、妨げ若しくは忌避し又は報告若しくは資料の提出を怠ってはならない。

(違約金)

第14条 乙は、次の各号に定める事由が生じたときは、それぞれ次の各号に定める金額（ただし、1円未満の端数を生じるときは、これを切り捨てるものとする。）を違約金として甲に支払わなければならない。

(1) 第11条又は第12条に定める義務に違反したときは、第2条第2項に定める譲渡代金の10分の30に相当する金額

(2) 第3条及び前条に定める義務に違反したときは、第2条第2項に定める譲渡代金の100分の10に相当する金額

2 前項の違約金は、違約罰であり、第16条第3号及び第17条第5項第3号に定める損害賠償の額の予定又はその一部とは解釈しない。

(買戻特約及び特約登記)

第15条 甲は、乙又は本件建物の転得者が次の各号の一に該当する場合には、本件建物の買戻しをすることができるものとする。この場合において乙又は第三者に損害が生じても甲はその責めを負わない。

(1) 第3条の規定に違反したとき。

(2) 第9条の規定に違反したとき。

(3) 第11条の規定に違反したとき。

(4) 第12条の規定に違反したとき。

(5) 第13条の規定に違反したとき。

(6) 本件建物の引渡し後に解散したとき。

(7) 契約に関して甲に提出した書類に虚偽の記載があったとき。

(8) 仮差押、仮処分、強制執行、競売を受け、または破産、清算、会社更生、民事再生の申し立てをなし、若しくは受けたとき。

(9) 前各号のほか、本契約に違反したとき。

2 前項に定める買戻しの期間は、本契約締結の日から10年間とする。

3 甲は、前2項の規定に基づく買戻しの特約登記をすることができるものとする。この場合において、甲が請求したときは、乙は特約登記に必要な書類を第6条第2項の書類とともに甲に提出しなければならない。

(買戻権の行使)

第16条 甲が、前条の規定に基づく買戻権を行使するときは、次の各号によるものとする。

(1) 本件建物の譲渡に伴い乙が支払った譲渡代金は、乙が第18条に定める義務を履行した後、利息を付さないで返還するものとする。

(2) 乙が負担した契約費用及び本件建物に支出した必要費、有益費その他一切の費用並びに乙が支払った第5条第2項の規定による遅延利息及び第14条第1項の規定による違約金は、甲は、乙に償還又は返還しないものとする。

(3) 甲に損害があれば、甲は、乙にその賠償を請求することができる。

(4) 乙に損害があっても、乙は、甲にその賠償を請求することができない。

(甲の解除権)

第17条 甲は、乙が本契約に定める義務を履行しないときは、本契約を解除することができる。この場合において、乙又は第三者に損害を生じても、甲はその責めを負わない。

2 前項の規定に基づき、甲が本契約を解除した場合は、甲が止むを得ない理由があると認める場合のほか乙は違約金として譲渡代金の100分の10に相当する額を甲に支払うものとする。この場合において、当該違約金は違約罰であって損害賠償額の予定又はその一部とはしないものとする。

3 甲は、前項に規定する違約金を乙の既納譲渡代金から差し引いて徴収のうえ、その残金を第18条に規定する原状回復がされたのち、乙に返還するものとする。

4 前項の規定による返還金に対しては、利息を付さない。

5 第1項の規定により、甲が本契約を解除した場合は、次の各号によるものとする。

(1) 乙が第4条に定める義務を既に履行しているときは、甲は、乙が次条に定める義務を履行した後、既納の譲渡代金を利息を付さないで乙に返還するものとする。

(2) 乙が負担した契約費用及び本件建物に支出した必要費、有益費その他一切の費用並びに乙が支払った第5条第2項の規定による遅延利息及び第14条第1項の規定による違約金は、甲は、乙に償還又は返還しないものとする。

(3) 甲に損害があれば、甲は、乙にその賠償を請求することができる。

(4) 乙に損害があっても、乙は、甲にその賠償を請求することができない。

(原状回復の義務)

第18条 甲が第15条に規定する買戻権又は前条に規定する解除権を行使したときは、乙は、自

- 己の費用と責任において、本件建物を原状に回復し、甲の指定する期日までに返還しなければならない。ただし、甲が原状に復することを必要としないと認めるときは、この限りでない。
- 2 乙は、前項の規定による債務を履行するにあたり、本件建物に自らが投下した有益費、必要費等の償還を甲に請求することができない。
 - 3 乙は、第1項の規定による債務を履行するにあたり、本件建物にかかる所有権、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並びに抵当権その他の担保物権等については、乙が抹消し、又は解消するものとする。
 - 4 乙が第1項の規定による債務を履行しない場合は、甲は乙に代わって本件建物を原状に回復することができる。この場合において、乙は甲が負担した費用を甲に支払わなければならない。

(損害賠償)

第19条 乙は、本契約に定める義務を履行しなかったために甲に損害を与えた場合は、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。

(相殺等)

第20条 甲が第15条に規定する買戻権又は第17条に規定する解除権を行使した場合について、以下のとおり定める。

- (1) 乙が甲に対して有する譲渡代金返還請求権は譲渡できない。
- (2) 甲が乙に対して有する違約金請求権は譲渡できない。
- (3) 乙が甲に対して有する譲渡代金返還請求権と甲が乙に対して有する違約金請求権は、甲の買戻権又は解除権の行使により当然に相殺されるものとする。
- (4) 甲は、乙が第16条第3号又は第17条第5項第3号に規定する損害賠償金を甲に支払うべき義務があるときは、返還する譲渡代金と相殺することができる。

(公租公課)

第21条 本件建物に対して賦課される公租公課で、乙を義務者として課されるものについては、本件建物の所有権移転後は乙の負担とする。

(費用負担)

第22条 本契約の締結に要する費用は乙の負担とする。

(相隣関係等)

第23条 乙は、本件建物引渡し以後においては、十分な注意をもって本件建物を管理し、近隣住民その他第三者との紛争が生じないように留意するものとする。

(乙の協力義務)

第24条 乙は、甲が本契約の履行に関して、必要な調査、説明若しくは資料の提出を求めた場合は、これに協力しなければならない。

(暴力団等に対する除外措置)

第 25 条 乙は、本契約締結にあたり乙が提出した申込書の記載に反し、乙が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 6 号に規定する暴力団員もしくは役員又は実質的に経営に関与する者が暴力団員である法人等、その他暴力団（同法第 2 条第 2 号に規定する暴力団をいう。）及び暴力団員と社会的に非難されるべき関係を有している者（神戸市水道局契約事務等からの暴力団等の排除に関する要綱（平成 22 年 5 月 26 日管理者決定）第 5 条に該当する者）に該当しないことを確認する。

2 前項の規定にかかわらず、乙が暴力団員もしくは役員又は実質的に経営に関与する者が暴力団員である法人等、その他暴力団及び暴力団員と社会的に非難されるべき関係を有する者であることが判明した場合には、甲は乙に対して違約金の請求、買戻権の行使及び契約の解除を行うことができる。

3 前項の違約金は、第 2 条第 2 項に定める譲渡代金の 100 分の 10 に相当する金額とし、第 15 条第 2 項の規定を準用する。

4 第 2 項の買戻権の行使にあたっては、第 15 条第 1 項及び第 2 項並びに第 16 条の規定を、契約の解除にあたっては、第 17 条の規定をそれぞれ準用する。

(管轄裁判所)

第 26 条 本契約から生じる一切の法律上の争訟については、本件建物の所在地を管轄する裁判所をもって第 1 審の専属的管轄裁判所とする。

(疑義の解決)

第 27 条 本契約について疑義が生じた場合、又は本契約に規定のない事項の処理については、甲乙協議して定めるものとする。

本契約の締結を証するため、本契約書 2 通を作成し、甲乙それぞれ記名押印のうえ、各自その 1 通を保有する。

令和 年 月 日

神戸市中央区加納町 6 丁目 5 番 1 号

甲 神戸市水道局

代表者 神戸市水道事業管理者 山本 泰生

乙

記

目 録

建物

所 在	神戸市兵庫区千鳥町3丁目17番のうち	
家屋番号	番 (予定)	
種 類	構 造	床 面 積
事 務 所	レンガ組積造 (一部木造) 平屋建	1階 71.3 m ²

[担当部局 水道局経営企画課]