

町有財産売買契約書

売払人 甲良町長 寺本 純二（以下「売払人」という。）と買受人 **（落札者）**（以下「買受人」という。）との間において、次の条項により町有財産売買契約を締結する。

（信義誠実の義務）

第1条 売払人及び買受人は、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 売払人は、その所有する末尾表示の物件（以下「売買物件」という。）を買受人に売り渡し、買受人はこれを買受けるものとする。

- 2 売買物件の面積は、公簿面積によるものとし、実測の結果、実測面積と差異が生じても、売払人及び買受人は互いに売買代金の増減の請求その他何らの異議を申し立てないものとする。
- 3 売買物件に従属する未登記家屋、樹木、管理用柵、残置物その他の従属物についても、売買物件と合わせて買受人が買受けるものとする。

（売買代金）

第3条 売買物件の売買代金は、金 **（落札金額）** 円とする。

- 2 売買代金のうち、土地と建物の按分率は土地100%、建物0%とする。

（契約保証金）

第4条 買受人は、本契約締結と同時に契約保証金として、金 **（落札金額の1割以上）** 円を納付しなければならない。

- 2 第1項の契約保証金は、第23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。
- 3 第1項の契約保証金には利息を付さない。
- 4 売払人は、買受人が次条定める義務を履行したときは、第1項の契約保証金を売買代金に充当するものとする。
- 5 買受人が次条に定める義務を履行しないときは、本契約は解除されたものとみなし、第1項の契約保証金は売払人に帰属するものとする。
- 6 買受人は、前項の規定により、契約保証金が売払人に帰属したことに対して、一切の異議申立て等を行うことができない。

（売買代金の納付）

第5条 買受人は、本契約の締結後に、売買代金のうち前条第1項の契約保証金の額を除いた金 **（落札金額－契約保証金）** 円を、売払人の発行する納入通知書に記載された納期限までに一括して売払人の指定する金融機関で納付しなければならない。

(所有権の移転及び物件の引渡し)

第6条 売買物件の所有権は、買受人が売買代金を完納したときに、売払人から買受人に移転するものとする。

- 2 売買物件は、前項の規定によりその所有権が移転したときに、買受人に対し現状有姿のまま引き渡しがあったものとする。
- 3 売買物件に従属する未登記家屋、樹木、管理用柵、残置物その他の従属物は、売買物件の引渡し時点から買受人に帰属するものとする。

(所有権の移転登記)

第7条 所有権の移転登記は、前条の規定により売買物件の所有権が移転した後に、買受人の請求に基づき売払人が囑託するものとし、買受人はこれに必要な書類等を売払人に提出するものとする。

- 2 前項の登記に要する登録免許税は、買受人の負担とする。ただし、登録免許税が非課税となる場合は、買受人が自ら申し出、かつ、非課税証明書を準備するものとする。
- 3 売払人は、買受人からの当該登記に要する登録免許税の負担を確認した後に、遅滞なく所有権の移転登記を囑託するものとする。

(危険負担)

第8条 この契約締結の時から第6条第2項に定める引渡しの時までにおいて、売買物件が天災地変その他の売払人買受人のいずれの責めに帰することのできない事由により滅失又は損傷し、修補が不能又は修補に過大な費用を要し、この契約の履行が不可能となったときは、売払人又は買受人は書面により相手方に通知して、この契約を解除することができる。この場合、買受人は、この契約が解除されるまでの間、売買代金の支払いを拒むことができる。

- 2 売買物件の引渡し前に、前項の事由によって売買物件が損傷したときであっても、修補することによりこの契約の履行が可能であるときは、売払人は、売買物件を修補して買受人に引き渡すことができるものとする。
- 3 売買物件の引渡し前に、第1項の事由によって売買物件が滅失又は損傷したときであっても、買受人は売払人に対して、代金減額を請求することはできない。

(契約不適合)

第9条 売払人は、売買物件を現状有姿で買受人に売り渡すものであり、売払人は、売買物件の品質上の問題が発見された場合でも、買受人に対して一切の責任を負わないものとし、買受人は、履行の追完の請求、損害賠償の請求、代金の減額の請求又は契約の解除をすることができない。ただし、買受人が消費者契約法（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は、この契約の締結の日から2年間は、売払人は協議に応じるものとする。この場合において、売払人の責任の範囲は、売買代金の額を限度とする。

- 2 買受人は、次の各号に記載する容認事項を確認、承諾の上、売買物件を買い受けるものとする。

(案)

- (1) 売払人は、売買物件について、耐震診断、土地の土壌汚染、地下埋設物及び地盤に関する調査を実施していないこと。
- (2) 売払人は、売買物件について、建物のアスベスト（石綿）の調査はしていないこと。
- (3) 売買物件の地表及び地下に、建物工作物等の基礎部分、ゴミ、ガラその他埋設物があった場合において、撤去及び処分等が必要なときは、買受人の負担となること。
- (4) 売買物件の地盤及び土壌汚染に関して工事等が必要な場合、買受人の負担となること。

(越境物の調整等)

第10条 売買物件について越境物が存在する場合その他の境界に係る問題は、買受人が、隣接土地所有者と協議を行い、自己の責任と費用負担にて境界に係る問題をすべて処理するものとする。

- 2 前項の問題について、買受人は、売払人に対して損害賠償その他の請求及び異議、苦情の申し立てはできないものとし、売払人は紛争について関与しない。

(用途制限)

第11条 買受人は、売買物件及び売買物件に新たに建設した建物を利用するにあたり、次に掲げる用途に供してはならない。

- (1) 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項各号に掲げる風俗営業、同条第5項に規定する性風俗関連特殊営業又は同条第13項に規定する接客業務受託営業の用途
- (2) 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その他反社会的団体及びそれらの構成員（以下「暴力団関係者」という。）がその活動をするための用途
- (3) 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5条第1項に規定する観察処分の決定を受けた団体及びそれらの構成員がその活動をするための用途
- (4) 前3号に掲げるもののほか、公序良俗に違反する用又は公共の福祉に反する用途

- 2 買受人は、土地の利用に当たり、日照、通風等に留意するとともに、電波障害、騒音、臭気、廃水による水質汚濁等の防止に関し、買受人の責任において必要な措置を講じなければならない。

- 3 買受人は、土地利用に当たり官公署等との協議、届出等が必要なときは、買受人の責任において行うものとする。

(用途の指定)

第12条 買受人は、所有権移転の日から3年以内に、住宅の用に供するため買受人の負担により必要に応じ既存建物を改修又は既存建物の解体及び新たな建物を新築しなければならない。

2 買受人は、この契約の締結の日から起算して10年間は、売買物件を住宅以外の用途（住宅に供するための工事を行う場合を除く。）に供してはならない。

（売買物件の賃貸等の制限）

第13条 買受人は、この契約の締結の日から起算して10年間（以下「指定期間」という。）は、売買物件を第三者に賃貸し、又は売買物件に地上権、賃借権その他使用収益を目的とする権利を設定してはならない。ただし、指定期間内にやむを得ない事由により売払人の書面による承諾を得たときはこの限りでない。

2 買受人は、売買物件を売払人の承認に基づいて第三者に賃貸し、又は売買物件に地上権、賃借権その他使用収益を目的とする権利を設定する場合は、前2条その他の本契約に定める買受人の義務を当該第三者に対し書面により承継し、遵守させなければならない。

（売買物件の譲渡の制限）

第14条 買受人は、指定期間内に売買物件を第三者に所有権移転してはならない。ただし、指定期間内にやむを得ない事由により売払人の書面による承諾を得たときはこの限りでない。

2 買受人は、指定期間内に売買物件を売払人の承認に基づいて第三者に所有権移転を行う場合は、第11条及び第12条その他の本契約に定める買受人の義務を当該第三者に対し書面により承継し、遵守させなければならない。

（実地調査等）

第15条 売払人は、指定期間内にこの契約に規定する買受人の義務の履行状況について必要があると認めるときは、随時実地に調査し、又は所要の報告若しくは資料の提出を求めることができる。この場合において、買受人は売払人の調査を拒み、妨げ、若しくは忌避し、又は報告若しくは資料の提出を正当な理由なくして怠ってはならない。

（違約金）

第16条 買受人は、第11条から第14条までの条件に違反した場合には、違約金として売払人に対して売買代金の100分の30に相当する額（その額に1,000円未満の端数が生じたときは、その端数を切り上げた額）を支払わなければならない。

2 買受人は、買受人（自社の役員など実質に営業に関与しているものを含む。）が暴力団員による不当な行為等に関する法律第2条第6号に規定する暴力団員（以下「暴力団等」という。）又は次の1に該当することが判明した場合は、違約金として売払人に対して売買代金の100分の30に相当する額（その額に1,000円未満の端数が生じたときは、その端数を切り上げた額）を支払わなければならない。

(1) 暴力団等でなくなった日から5年を経過していない者

(2) 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、暴力団等を利用していると認められる者

- (3) 暴力団等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あるい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者
 - (4) 暴力団等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者
 - (5) 暴力団等であることを知りながらこれを不当に利用していると認められる者
 - (6) 暴力団等又は全各号のいずれかに該当する者の依頼を受けて町有財産の譲渡を受けると認められる者
- 3 買受人は、前条の義務に違反した場合には、違約金として売払人に対して売買代金の100分の10に相当する額（その額に1,000円未満の端数が生じたときは、その端数を切り上げた額）を支払わなければならない。
- 4 前3項の違約金は、違約罰であり、第23条に規定する損害賠償の予定又はその一部とは解釈しない。

(契約の解除)

- 第17条 売払人は、買受人が本契約に定める義務を履行しないときは、催告その他何らの手続きを用いなくて、この契約を解除することができる。
- 2 売払人は、買受人（自社の役員など実質に営業に関与しているものを含む。）が暴力団等である場合又は前条第2項各号の1に該当する場合は、催告その他何らの手続きを用いなくて、この契約を解除することができる。
- 3 買受人は、前2項による契約の解除により損害を受けた場合であっても、その損害の賠償を売払人に請求することができない。
- 4 買受人は、本契約に定めるもののほか、自己都合による契約解除はできないものとする。

(買戻し特約及び特約登記)

- 第18条 売払人は、買受人が第11条から第14条までに定める義務を履行しないとき又は契約に関して買受人が売払人に提出した書類に虚偽の記載があったときは、買受人が支払った売買代金を返還することにより、売買物件を買戻すことができるものとする。ただし、その売買代金には利息は付さない。
- 2 前項の規定により売買物件を買戻すことができる期間は、第13条第1項に定める指定期間とする。
- 3 買受人は、売払人が売買物件に前2項に定める買戻しの特約事項を登記することを承諾するものとし、その登記に必要な書類を売払人に提出しなければならない。
- 4 特約事項の登記は売払人において行い、その費用は買受人の負担とする。

(買戻権の行使)

- 第19条 売払人が前条第1項に定める買戻権を行使したとき、所有権移転に係る登記は売払人が行うものとする。この場合において、買受人は売払人の指定する期日までにその登記に必要な書類を売払人に提出しなければならない。また、その登記に必要な費用は買受人の負担とする。

(案)

- 2 売払人は、前項の所有権移転登記が完了した後、買受人の請求により、買受人に売買代金の返還を行うものとする。
- 3 売払人は、買戻権を行使するときは、買受人の負担した契約に要した費用は返還しない。
- 4 売払人は、買戻権を行使するときは、買受人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又は返還しない。

(返還金)

- 第20条 売払人又は買受人がこの契約を解除したとき、売払人は、既に買受人が支払った売買代金（契約保証金（第4条第5項の規定により契約保証金の充当が既になされたときは、その相当額。以下本条において同じ。）を除く）があるときは、それを買受人に返還する。
- 2 売払人又は買受人がこの契約を解除したときは、売払人は、買受人が支払った契約保証金は違約金として売払人に帰属する。ただし、次の各号の1に該当するときは、契約保証金を買受人に返還するものとする。
 - (1) 売払人の責めに帰する事由により契約を解除するとき。
 - (2) 第8条第1項の規定により契約を解除するとき。
 - 3 前2項による返還金には利息を付さない。
 - 4 売払人又は買受人がこの契約を解除したとき、売払人は、買受人が負担した契約費用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、返還しない。
 - 5 契約を解除により、買受人に損害があった場合でも、買受人は売払人にその賠償を請求することができない。
 - 6 第2項の違約金は、違約罰であり、第23条に規定する損害賠償の予定又はその一部とは解釈しない。

(返還金の相殺)

- 第21条 売払人は、第19条第2項及び前条第1項の規定により売買代金を返還する場合において、買受人が第16条に定める違約金及び第23条に定める損害賠償金を売払人に支払うべき義務があるときは、これを返還する売買代金の全部又は一部と相殺するものとする。

(原状回復)

- 第22条 売払人又は買受人が売買物件の引渡し後にこの契約を解除したとき並びに売払人が第18条第1項の規定により買戻権を行使したとき、買受人は、売払人の指示するところにより、売買物件を自らの負担で引渡し時の状態に回復したうえで、売払人に返還しなければならない。ただし、売買物件を引渡し時の状態に回復することが適当でないと売払人が認めるときは、現状のまま返還することができる。

(損害賠償)

- 第23条 買受人は、この契約に定める義務を履行しないために売払人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。

(案)

(契約の費用)

第 24 条 この契約の締結に要する費用は、買受人の負担とする。

(公租公課等の負担)

第 25 条 売買物件の引渡し後に発生した公租公課等は、買受人の負担とする。

(法令等の遵守)

第 26 条 買受人は、売買物件を利用するにあたっては、当該売買物件に係る法令等の規制を遵守しなければならない。

(相隣関係等)

第 27 条 買受人は、売買物件の引渡し以後においては、十分な注意をもって売買物件を管理し、近隣住民その他第三者との紛争が生じないよう留意するとともに、万一紛争が生じたときは、全て買主の負担と責任において解決しなければならない。

(管轄裁判所)

第 28 条 この契約から生ずる一切の法律関係に基づく訴えについては、売払人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 29 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、売払人買受人協議のうえこれを決定するものとする。

本契約の締結を証するため、本契約書 2 通を作成し、売払人買受人両者記名押印の上、各自その 1 通を保有するものとする。

令和 年 月 日

売払人 滋賀県犬上郡甲良町在士 3 5 3 番地 1
甲良町
甲良町長 寺本 純二

買受人

(案)

物件の表示

【土地】

所 在	地番	地積 (m ²)	地目	備考
犬上郡甲良町大字呉竹字横田	206番7	129.53	宅地	
同上	206番8	130.98	宅地	

【建物】

所 在	構造	延床面積 (m ²)	家屋番号	備考
犬上郡甲良町大字呉竹字横田206番地7	鉄筋コンクリート造スレート葺2階建	67.54	206番7	未登記建物有
犬上郡甲良町大字呉竹字横田206番地8	鉄筋コンクリート造スレート葺2階建	67.54	206番8	未登記建物有