

# 町有財産（土地）売買契約書（案）

（落札者）

湧水町（以下「甲」という。）と ○○○○（以下「乙」という。）とは、次の条項により売買契約を締結する。

（信義誠実の義務）

第1条 甲乙両者は、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 甲は、その所有する次の土地（以下「本件物件」という。）を乙に売り渡す。

土地の表示

| 所在地             | 地番・地積   | 地目                    |    |
|-----------------|---------|-----------------------|----|
| 鹿児島県始良郡湧水町鶴丸字吹上 | 629 番 3 | 81.28 m <sup>2</sup>  | 宅地 |
|                 | 629 番 5 | 147.52 m <sup>2</sup> |    |
|                 | 629 番 6 | 0.84 m <sup>2</sup>   |    |
|                 | 計       | 229.64 m <sup>2</sup> |    |

（売買代金）

第3条 本件物件の売買代金は、金○○○○○○円とする。

（契約保証金）

第4条 乙は、この契約締結と同時に、契約保証金として、金○○○○○○円を甲の発行する納入通知書により、甲の指定する期日までに甲の指定する金融機関に納付しなければならない。ただし、契約金額を一括で納入する場合は、この限りでない。

2 前項の契約保証金には、利息を付さない。

3 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。

4 甲は、乙が次条に定める義務を履行しないときは、契約を解除し第1項に定める契約保証金は町に帰属します。

（売買代金の支払）

第5条 乙は、売買代金又は前条第1項に定める契約保証金を納付した場合は契約保証金を除いた売買代金の残額である金○○○○○○円を、甲の発行する納入通知書により、甲が指定する期日までに甲の指定する金融機関に支払わなければならない。

（所有権の移転及び登記）

第6条 本件物件の所有権は、乙が売買代金を完納後速やかに移転する。

2 乙は、登記嘱託請求書を甲に提出し、甲は、前項により本件物件の所有権が移転した後、その請求により遅滞なく所有権の嘱託登記を嘱託する。

3 前項の所有権移転登記に要する登録免許税その他の費用は、すべて乙の負担とする。

(本件物件の引渡し)

第7条 甲は、本件物件を現状のまま乙へ引き渡すものとし、前条第1項に定める所有権の移転をもって引渡しがあったものとする。

(危険負担)

第8条 乙は、この契約締結の時から本件物件の引渡しの時までにおいて、本件物件が、甲の責めに帰することのできない理由により滅失又はき損した場合には、甲に対して、売買代金の免除を請求することができない。

(契約不適合責任)

第9条 乙は、引き渡された本件物件が種類又は品質に関して契約の内容に適合しないもの(以下「契約不適合」という。)であるときは、引渡しの日から2年以内に甲に通知したものに限り、次のとおり、修補請求、損害賠償請求又は契約の解除をすることができる。この場合、甲又は乙は、相手方に対し、協議の申し入れをすることができる。

- (1) 修補をする場合において、甲は、乙に不相当な負担を課するものでないときは、乙が請求した方法と異なる方法による修補をすることができる。
- (2) 修補に要する費用が売買代金の額を超過する場合には、甲は補修責任を負わない。
- (3) 本条の契約不適合が、本契約及び取引上の社会通念に照らして甲の責めに帰すことができない事由によるものであるときを除き、乙は、甲に対し、損害賠償を請求することができる。
- (4) 前号の損害賠償額は、売買代金の額を限度とする。
- (5) 本条の契約不適合により、乙が本契約を締結した目的が達せられないときは、本契約を解除することができる。
- (6) 本条の契約不適合が乙の責めに帰すべき事由によるものであるときは、乙は、修補請求、損害賠償請求又は契約の解除のいずれもすることはできない。

2 前項の契約不適合について、乙は、甲に対して、代金減額を請求することはできない。

3 乙が本契約締結時に第1項の契約不適合を知っていたときは、甲は本条の責任を負わない。

(用途の制限)

第10条 乙は、本契約の締結の日から5年間、本件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関連特殊営業その他これらに類する業に供し、又はこれらの用に供されることを知りながら、第三者に所有権を移転し、若しくは本件物件を貸してはならない。

2 乙は、本件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又は法律の規定に基づき、公の秩序を害するおそれのある団体等であることが指定されている者の事務所その他これに類するもの用に供し、又はこれらの用に供されることを知りながら、第三者に所有権を移転し、若しくは本件物件

を貸してはならない。

(違約金)

第11条 乙は、前条に定める義務に違反したときは、金〇円（売買代金の3割）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、違約罰であって、第15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。

(契約の解除)

第12条 甲は、乙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ものとする。

(返還金等)

第13条 甲は、前条に定める契約の解除がなされたときは、乙の支払った売買代金を返還する。ただし、返還する売買代金には利息を付さない。

2 甲は、解除権を行使したときは、乙が支払った違約金は返還しない。

3 乙は、甲が解除権を行使したときは、乙が負担した契約の費用及び乙が本件物件に支出した必要費、有益費その他一切の費用について、甲に請求しないものとする。

(原状回復義務等)

第14条 乙は、第12条の規定によりこの契約を解除したときは、甲の指定する期日までに本件物件を原状に回復して甲に返還しなければならない。

2 前項の規定にかかわらず、甲が本件物件を原状に回復させることが適当でないと認めるときは、甲は現状のまま本件物件を返還させることができる。この場合において、本件物件の全部又は一部を滅失又はき損したまま返還させるときは、この契約を解除したときの時価による減損額を乙は甲に支払わなければならない。

3 乙は、前2項に定めるところにより本件物件を甲に返還するときは、甲の指定する期日までに、本件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。

4 本件物件の返還時において、本件物件内に残置した物件は、すべて甲の所有に属し、これにより乙が損害を被っても甲に対し何らの請求もできないものとする。

(損害賠償)

第15条 甲は、乙が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、その損害に相当する金額を請求できる。

2 前条2項の定めにより、本件物件を現状のまま返還させるときについて、乙の責めに帰すべき事由により甲に損害を与えていることが判明したときは、甲は、その損害に相当する額を徴収することができる。

(返還金の相殺)

第16条 甲は、第13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、第14条第2項に定める減損額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17条 この契約の締結及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。

(疑義の決定)

第18条 この契約に定めのない事項及びこの契約に関し疑義が生じたときは、甲と乙とが協議して定める。

(所管裁判所)

第19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、甲の所在地を管轄する地方裁判所をもって管轄裁判所とする。

この契約締結の証として、契約書2通を作成し、甲、乙記名押印のうえ、それぞれ1通を保有する。

令和 年 月 日

甲 住所 鹿児島県始良郡湧水町木場222番地

氏名 湧水町長 池上 滝一 印

乙 住所

氏名 印