

## 町有財産売買契約書(仮)

売扱人 美咲町(以下「甲」という。)と買受人 ○○(以下「乙」という。)とは、次のとおり町有財産の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 売買物件は、未記のとおりとする。

### (売買代金)

第3条 売買代金は、金○,○○○,○○○円とする。

### (代金の支払い)

第4条 乙は、売買代金を次により甲に支払わなければならない。

(1) 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、支払わなければならない。

(2) 令和8年3月31日までに、金○,○○○,○○○円を甲の発行する納入通知書により、支払わなければならない。

2 契約保証金は、前項第2号の代金を完納したときに、甲において売買代金に充当するものとする。

3 乙が第1項第2号の代金の納付を怠ったときは、甲は何らの通知催告をせず本契約を解除できる。この場合、契約保証金は甲に帰属するものとする。

### (所有権の移転)

第5条 売買物件の所有権は、乙が前条第1項第2号の売買代金を完納したときに乙に移転する。

### (売買物件の引渡し)

第6条 甲は、前条で定める売買物件の所有権が乙に移転したときに、実地において双方確認の上、現状のまま引渡すものとする。

2 乙は、売買物件の引渡しを受けたときは、甲の定めるところにより直ちに受領書を甲に提出するものとする。

### (登記嘱託等)

第7条 乙は、第4条第1項第2号に定める金額を支払う際に、あらかじめ所有権の移転登記に必要な関係書類及び登録免許税相当額を、甲に提出しなければならない。

2 甲は、前項で定める書類等の提出を乙から受け次第、遅滞なく所有権移転登記を嘱託する

ものとする。

### (危険負担)

第8条 乙は、この契約締結のときから、売買物件の引渡しのときまでにおいて、売買物件が甲の責めに帰すことができない事由により滅失又は毀損した場合には、甲に対して売買代金の減免を請求することができない。

### (契約不適合責任)

第9条 乙は、本契約を締結した後において、売買物件に種類、品質、数量に関して本契約の内容に適合しない状況があることを発見しても、売買代金の減免請求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項に定める消費者に該当する場合は、売買代金の減免請求若しくは損害賠償の請求又は契約の解除について、引渡しの日から2年間に限り、甲に対し協議を申し出ができるものとし、甲は協議に応じるものとする。

### (権利譲渡の制限)

第10条 乙は、第7条第2項に定める所有権移転登記が完了するまでは、この契約により保有する権利を第三者に譲渡し、又は第三者のための権利を設定することができない。ただし、甲が特に認めたときはこの限りでない。

### (用途指定)

第11条 甲は乙に対して、次条から第14条までに定めるところにより、乙と用途指定の特約をする。

### (指定用途)

第12条 甲は、本契約締結日から第14条に規定する指定期間が満了するまでの間、本件物件を○○○の用途(以下「指定用途」という。)に供するものとし、指定用途以外の目的に供してはならない。

### (指定期日)

第13条 乙は、本件物件を本契約締結日から起算して3年を経過する日(以下「指定期日」という。)までに指定用途に供しなければならない。

### (指定期間)

第14条 乙は、本件物件を指定用途に供した日から起算して10年を経過する日までの間(以下「指定期間」という。)引き続き、指定用途に供しなければならない。

### (用途制限)

第15条 乙は、契約締結の日から10年を経過する日までの間、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特殊営業その他これらに類する業の営業に供し、また、これ

- らの用に供することを知りながら、所有権を第三者に移転し又は第三者に貸してはならない。
- 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項に指定する暴力団の事務所又はその他これに類するもの用に供し、また、これらの用に供することを知りながら、所有権を第三者に移転し又は第三者に貸してはならない。
- 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条に規定する觀察処分の決定を受けた団体の事務所の用に供し、また、これらの用に供することを知りながら、所有権を第三者に移転し又は第三者に貸してはならない。
- 4 災害時等においては、甲乙協議の上、建物を福祉避難所として使用できるものとする。

#### (権利の設定等の禁止)

第16条 乙は、契約締結の日から10年を経過する日までの間、あらかじめ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設定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の移転(以下「権利の設定等」という)し合併してはならない。

#### (権利の設定等の禁止の解除)

第17条 乙は、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前条に定める権利の設定等の禁止にかかる事項を解除する必要がある場合には、詳細な事由を付した書面により甲に申請しなければならない。

2 甲が前項の申請に対し承認する場合には、書面によって行うものとする。

#### (実地調査等)

第18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、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、売買物件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19条 乙は、第11条から第16条に定める義務に違反したときは、売買代金の3割を、違約金として甲に対して支払わなければならない。

2 乙は、前条第3項に定める行為を行ったときは、売買代金の1割を、違約金として甲に対して支払わなければならない。

3 前項に定める違約金は、第19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20条 甲は、乙が次の各号の一に該当するときは、この契約を解除することができるものとする。

(1) 乙がこの契約に違反したとき。

(2) 詐欺その他不正な行為により土地を譲り受けたとき。

- (3) 第6条による土地の引渡しを行った後に、乙が予期することができない事由により、やむを得ずこの契約の解除を申し出たとき。
- (4) 役員等(乙が個人である場合にはその者を、乙が法人である場合にはその法人の役員又はその支店若しくは営業所(常時工事の請負契約を締結する事務所をいう。)を代表する者をいう。以下同じ。)が、集団的に、又は常習的に暴力的不法行為を行うおそれのある組織(以下「暴力団」という。)の関係者(以下「暴力団関係者」という。)であると認められるとき。
- (5) 役員等が、暴力団、暴力団関係者、暴力団関係者が経営若しくは運営に実質的に関与していると認められる法人若しくは組合等又は暴力団若しくは暴力団関係者と非難されるべき関係を有していると認められる法人若しくは組合等を利用するなどしていると認められるとき。
- (6) 役員等が、暴力団、暴力団関係者又は暴力団関係者が経営若しくは運営に実質的に関与していると認められる法人若しくは組合等に対して、資金等を供給し、又は便宜を供与するなど積極的に暴力団の維持運営に協力し、又は関与していると認められるとき。
- (7) 前3号のほか、役員等が、暴力団又は暴力団関係者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とき。
- (8) 乙の経営に暴力団関係者の実質的な関与があると認められるとき。

#### (返還金等)

第21条 甲は、前条に定める解除権を行使するときは、第3条に定める売買代金を乙に返還するものとする。ただし、当該返還金に利息は付さない。

2 甲は、解除権を行使したときは、乙の負担した費用は返還しない。

3 甲は、解除権を行使したときは、乙の支払った違約金及び乙が売買物件に支出した必要費、有益費その他一切の費用を返還しない。

#### (乙の原状回復義務)

第22条 乙は、甲が第20条に定める解除権を行使したときは、直ちに売買物件を契約時の状態に回復して返還しなければならない。ただし、甲が現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ものとする。

2 乙は、前項ただし書きの場合において、売買物件が滅失又は毀損しているときは、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、乙の責に帰すべき事由により甲に損害を与えていた場合には、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、該当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。

#### (損害賠償)

第23条 乙は、この契約に定める義務を履行せず、甲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24条 甲は、第21条第1項に定める売買代金を返還する場合において、乙が第19条に定める違約金又は第22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ものとする。

(損失補償)

第25条 甲が契約の解除権を行使した場合において、乙が損失を受けることがあっても甲はこれを補償しないものとする。

(契約の費用)

第26条 この契約の締結及び履行等に関して必要な一切の費用は、すべて乙の負担とする。

(公租公課)

第27条 土地に賦課される公租公課は、土地の所有権移転の日以降のものは乙が負担する。

(疑義の決定)

第28条 この契約に関し疑義があるときは、甲乙協議のうえ決定する。

(裁判管轄)

第29条 この契約に関する訴えの管轄は、美咲町役場所在地を管轄区域とする岡山地方裁判所津山支部とする。

この契約の締結を証するため、本契約書2通を作成し、甲乙記名押印のうえ、各自1通を保有

する。

この契約書は地方自治法(昭和22年法律第67号)第96条第1項第6号の規定による美咲町議会の議決を得たときはこれを本契約とする。

年 月 日

甲 岡山県久米郡美咲町原田2144番地1

美咲町長 青野高陽

乙 岡山県

物件の表示

土 地	所 在 地		地 目	地 稚 (m <sup>2</sup> )
	岡山県久米郡美咲町原田1741番2		宅地	576.42
	岡山県久米郡美咲町原田1741番6		宅地	51.40
	岡山県久米郡美咲町原田1741番17		宅地	344.65
	岡山県久米郡美咲町原田1742番2		宅地	17.44
	計		4筆	989.91
建 物	所 在 地	岡山県久米郡美咲町原田1741番2他		
	種 類	構 造 (用 途)		床面積 (m <sup>2</sup> )
	事務所	S46年建造 鉄骨造2階建て(事務所)		296.37
	倉庫	プレハブ建物平屋建て		一式
	車庫	鉄骨造		一式

上記土地上に存する建物等の工作物の全てを含む。なお、工作物の代金は、無償とする。