

町有財産売買契約書

売主 土庄町（以下「甲」という。）と買主 **【落札者】**（以下「乙」という。）とは、第1条に記載の物件（以下「本物件」という。）に関し、次の条項により売買契約を締結する。

（目的）

第1条 甲はその所有する本物件を現状有姿のまま乙に売り渡し、乙はこれを買受けるものとする。

所在地	地目	地積
	宅地	平方メートル

（売買物件）

第2条 本物件の売払対象面積は別添の登記事項証明書によるものとし、後日、乙において実測の結果、面積に差異の生じることがあった場合にも、甲及び乙は互いに異義を申し出ず、売買代金の増減請求はしないものとする。

（売買代金及び納入方法）

第3条 本物件の売買代金は、金**【落札金額】**円とする。

2 乙は、売買代金を、甲の発行する納入通知書により、期限までに甲の指定する金融機関に納入しなければならない。ただし、甲の指定する金融機関に納入できないときは、振込手数料は乙の負担とする。

（契約保証金）

第4条 乙は、契約保証金として金**【落札金額の10%】**円を、この契約の締結までに、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しなければならない。ただし、甲の指定する金融機関に納入できないときは、振込手数料は乙の負担とする。

2 甲は、乙が前条第2項に定める義務を履行したときは、前項に定める契約保証金を乙に還付する。ただし、甲は乙の同意を得たときは契約保証金を売買代金の一部に充当することができる。

3 甲は、乙が前条第2項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。乙の責に帰すべき事由により契約が無効又は履行不能となった場合においても、また同様とする。

4 第1項に定める契約保証金には利息は付さない。

（所有権の移転及び引渡し）

第5条 本物件の所有権は、乙が売買代金の全額を支払った時に、甲から乙に移転するものとする。

2 本物件は、前項の規定により、その所有権が移転した時に、現状有姿のまま甲から乙に引渡しがあったものとする。

（所有権移転登記の嘱託及びその費用）

第6条 甲は、前条第1項の規定により本物件の所有権移転後、遅滞なくその登記を所轄の法務局に嘱託するものとする。この場合に必要な登録免許税その他の費用は、乙の負担とする。

2 乙は所有権移転登記に必要な書類を予め甲に提出するものとする。

（権利義務の譲渡制限）

第7条 乙は、本物件の所有権移転登記が完了する時まで、この契約から生じる一切の権利又は義務を第三者に譲渡することはできない。

2 乙は、本契約成立の日から起算して5年間は、第三者に売買物件の一部又は全部を譲渡することはできない。

（危険負担）

第8条 この契約の締結後、本物件が甲の責めに帰することができない理由により滅失し、又はき損した場合は、その損失は乙の負担とする。

（公租公課の負担）

第9条 所有権移転登記完了後における本物件の公租公課、その他一切の賦課金は乙の負担とする。

（契約不適合責任）

第10条 甲は、この契約の締結後、本物件に契約の内容と適合しないものが発見されたとしても、追完請求、代金減額請求、契約解除、損害賠償等の一切の責任を負わないものとする。

（用途制限）

第11条 乙は、本物件を次の各号に掲げる用途に供してはならない。

- 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又は同条第11項に規定する接客業務受託営業その他これらに類する業の用途
- 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及びその活動に利用するなど公序良俗に反する用途
- 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条に規定する観察処分の決定を受けている団体の事務所等の用途
- 地域の環境、景観などに重大な影響を及ぼすおそれがあると予測される建築物や廃棄物等の処分の用途
- 前各号に掲げるもののほか、公序良俗に違反する用途又は公共の福祉に反する用途

（実地調査等）

第 1 2 条 甲は、この契約の履行について必要があると認めるときは、乙に対して、その履行状況を確認するため、実地調査を行い、又は乙から必要な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、乙はその調査を拒み、妨げ、又は報告若しくは資料の提出を怠ってはならない。

（契約の解除）

第 1 3 条 甲は、乙がこの契約のいずれかの条項に違反し、相当期間を定めて是正を求める催告をした後もその期間内にこれを是正しない場合は、この契約の全部又は一部を解除することができる。ただし、その期間を経過した時における条項違反がこの契約及び取引上社会通念に照らして軽微であるときは、この限りでない。

2 甲は、民法 5 4 2 条に定めるもののほか、乙に次の各号のいずれかに該当する事由が生じた場合には、何らの催告なしに直ちにこの契約の全部又は一部を解除することができる。

（1） 本物件の売買に関し虚偽の報告若しくは申告その他不正な行為があったとき

（2） 破産等の事由が発生し、これによりこの契約に規定する債務の履行ができないと認められるとき。

（返還金等）

第 1 4 条 甲は、この契約を前条の定めにより解除したときは、乙が第 1 6 条に定める義務を完全に履行した後、第 3 条の定めにより支払った売買代金を、乙に返還する。ただし、当該返還金に利息は付さない。

2 乙は、自らが負担した契約の費用及び本物件に支出した必要経費、有益費その他一切の費用を甲に請求することはできない。

（違約金）

第 1 5 条 甲は、乙がこの契約各条項の一に違反したときは、違約金として売買代金の 2 割相当額を、乙に請求することができる。

2 前項の違約金は、第 1 9 条に定める損害賠償金の予定又はその一部と解釈しない。

（原状回復）

第 1 6 条 甲が第 1 3 条の定めによりこの契約を解除したときは、乙は直ちに本物件を引渡し時の状態に回復し、甲に返還しなければならない。

2 乙が原状に回復すべき場合において、原状に回復しないで返還したため、甲が乙に代わりこれを行ったときは、その費用は乙の負担とする。

3 乙は、原状回復に際しては、本物件に対して乙の投じた有益費、原状回復に要する経費及びその他の費用について、甲に対し何らの償還請求をすることができない。

4 乙は第 6 条第 1 項の所有権移転登記が完了した後、第 1 項の規定により本物件を甲に返還するときは、甲の指定する日までに、本物件の所有権移転登記の抹消登記に必要な書類を甲に提出しなければならない。

（第三者に生じた損害の責任）

第 1 7 条 甲は、第 1 3 条の定めによりこの契約を解除したときに、乙又は第三者に損害が生じても、その責任を負わない。

（返還金からの控除）

第 1 8 条 甲は、第 1 4 条の定めにより売買代金を返還する場合においては、次の各号の合計額を返還金から控除して返還するものとする。この場合において、控除できない金額があるときは、乙は甲に対して別途これを支払わなければならない。

（1） 第 4 条に定める契約保証金

（2） 第 1 5 条に定める違約金

（3） 第 1 6 条第 2 項に定める費用等

（損害賠償）

第 1 9 条 乙は、この契約に定める義務を履行しないため、甲に損害を与えたときは、甲が相当と認める額を損害賠償として、甲に支払わなければならない。

（死亡等に伴う届出義務）

第 2 0 条 この契約の締結後、第 6 条第 1 項の所有権移転登記が完了するときまでに、次の各号のいずれかに該当することとなったときは、乙又はその承継者は、速やかにその旨を甲に届け出なければならない。

（1） 死亡したとき（法人にあっては、解散したとき）。

（2） 氏名又は住所（法人にあっては名称又は所在地）に変更が生じたとき。

（法令等の遵守）

第 2 1 条 乙は、建築物の建築にあたっては、都市計画法及び建築基準法等の各種関係法令を遵守しなければならない。

（地元協議）

第 2 2 条 乙は、建築物の建築にあたっては、関係機関及び近隣住民等地元関係者との協議、調整等を自らの責任で行わなければならない。

（契約費用等の負担）

第 2 3 条 この契約の締結に要する一切の費用は、乙の負担とする。

（管轄裁判所）

第 2 4 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、甲の事務所を管轄する地方裁判所をもって管轄裁判所とする。

（諸規約の承継）

第 2 5 条 甲は、環境の維持または管理の必要上定められた規約に基づく甲

の権利義務が存在する場合には、乙に対し、その権利義務を承継させ、乙はこれを承継する。

（契約履行上の心得）

第 2 6 条 甲、乙双方は、信義誠実をもってこの契約を履行しなければならない。

（協議事項）

第 2 7 条 この契約に定めがない事項、又はこの契約の各条項に解釈上の疑義を生じたときは、民法その他関係法規及び不動産取引の慣行に従い、甲及び乙が、誠意をもって協議、解決するものとする。

この契約の締結を証するため、この契約書 2 通を作成し、甲及び乙が記名押印のうえ各自その 1 通を保有する。

令和 年 月 日

売主（甲）

住 所 小豆郡土庄町淵崎甲 1400 番地 2

氏 名 土庄町長 岡 野 能 之

買主（乙）

住 所

氏 名