

## 公有財産売買契約書（案）

竜王町長 西田 秀治（以下「甲」という。）と ○○○○（以下「乙」という。）  
とは、次の条項により公有財産売買契約（以下「本契約」という。）を締結する。

（信義誠実の義務）

第1条 甲および乙は、信義を重んじ、誠実に本契約を履行しなければならない。

（売買物件）

第2条 甲は、次に掲げる物件（以下「売買物件」という。）を乙に売り渡し、乙はこれ  
れを買い受けるものとする。

【土地】	竜王町大字須恵字窪野 814 番 69	雑種地	2,733 平方メートル
	竜王町大字西川字西浦 805 番 1	雑種地	1,265 平方メートル

（売買代金）

第3条 売買物件の売買代金は、金 ○○○○○○ 円とする。

（契約保証金）

第4条 乙は、本契約締結と同時に、契約保証金として、金 ○○○○○○ 円を甲に納  
入しなければならない。

2 前項の契約保証金には、利息を付けない。

（売買代金の納入）

第5条 乙は、第3条に定める売買代金から前条第1項に定める契約保証金を除く金額  
を、本契約締結の日から起算して 20 日以内に、甲が発行する納入通知書により甲に  
納入するものとする。

2 甲は、乙が前項に定める義務を履行したときは、契約保証金を売買代金に充当する  
ものとする。

（遅延利息）

第6条 乙は、売買代金を甲が指定する納期限までに納入しなかったときは、納期限の  
翌日から納入日までの日数に応じ、契約金額に契約締結の日における政府契約の支払  
遅延防止等に関する法律（昭和 24 年法律第 256 号）第 8 条第 1 項の規定に基づき財  
務大臣が決定する率を乗じて計算した遅延利息を甲が発行する納入通知書により、甲  
に納入しなければならない。

（所有権の移転およびその時期）

第7条 売買物件の所有権は、売買代金が完納された時に、甲から乙に移転するものと  
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、乙に対し現状有姿の  
まま引渡しがあったものとする。

（所有権の移転登記）

第8条 乙は、前条第1項の規定により売買物件の所有権が移転した後に、速やかに所

有権の移転登記を行うものとする。

(土地利用の条件等)

第9条 乙は、竜王町市街化調整区域における地区計画制度の運用基準（平成20年竜王町告示第83号）第7条第4項に基づき良好な居住環境を形成し、建築基準法（昭和25年法律第201号）別表第2表（い）項に定める住宅を20戸以上（以下「指定用途」という。）を設けなければならない。

また、指定用途の延床面積の50%以上をファミリー向けの物件としなければならない。ファミリー向けの物件とは、1戸当たりの最低面積を50㎡とする。

2 乙は、速やかに第1項に定める事業に着手し、所有権移転登記完了の日から起算して1年以内に開発行為の許可を得なければならない。

3 乙は、所有権移転登記完了の日から起算して3年以内に指定用途の事業（建設）を完了しなければならない。

4 乙は、所有権移転登記完了の日から起算して10年間（以下「指定期間」という。）を経過する日まで引き続き指定用途に供さなければならない。

(指定用途等の変更等の承認)

第10条 乙は、次の各号に掲げる場合において、前条第1項の指定用途の変更もしくは解除、前条第4項に定める指定期間の変更を必要とするときは、事前に詳細な事由を付した書面を甲に提出し、甲の書面による承認を受けなければならない。

(1) 不可抗力または過失によって用途を指定した財産が滅失または毀損し、引き続きその用に供することが著しく困難または不可能である場合

(2) 社会情勢の著しい変動等により用途を指定した財産を引き続きその用途に供することが困難または不適切となった場合

2 乙は、前条第2項および第3項に定める指定期日を変更しようとするときは、事前に詳細な事由を付した書面を甲に提出し、甲の書面による承認を受けなければならない。

(所有権の移転等の禁止)

第11条 乙は、第9条第4項の指定期間内は、売買物件の適正かつ有効な利活用を図る上で、甲の書面による同意を得た場合を除き、売買物件を譲渡または貸付けてはならない。

2 乙は、前項の規定に基づき、指定期間内に売買物件を譲渡または貸付けた場合は、その残存期間について、第9条第4項に定める乙の義務を書面において承継させるものとし、その義務を履行させなければならない。

(禁止用途)

第12条 乙は、売買物件を次に掲げる事業の用に使用してはならない。

(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または同条第13項に規定する接客業務受託営業その他これに類する事業

- (2) 暴力団の関連施設その他周辺住民に著しく不安を与える施設に関わる事業
- (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第5条の規定による觀察処分決定を受けた団体の事務所に関わる事業
- (4) 前3号に掲げる者のほか、町長が特に不適當と認めた事業  
(実地調査等)

第13条 甲は、本契約の履行状況を確認するため、随時に実地調査し、または所要の報告を求めることができるものとする。この場合、乙は、その調査を拒み、妨げまたは報告を怠ってはならない。

(既存工作物等の解体撤去および処分)

第14条 乙は、売買物件の所有権移転後の現存する全ての工作物等を、乙の責任と費用負担により解体撤去および処分を行うものとする。

(土壌汚染対策)

第15条 乙は、売買物件の所有権移転後において新たに土壌汚染が確認された場合においても、乙の責任と費用負担により対策を行うものとする。

2 乙は、売買物件に係る土壌汚染に対し、土壌汚染対策法（平成14年法律第53号）その他法令等に基づく行政指導等を遵守し、適正に対処しなければならない。

(買戻しの特約)

第16条 甲は、乙が第9条、第10条、第11条または第12条に定める義務に違反したときは、既納の売買代金を乙に返還して、売買物件を無条件で買い戻すことができる。この場合、売買契約に要した費用および売買物件に投じた必要経費、有益費等の乙の負担した一切の費用は償還しないものとする。

2 前項の規定による買戻しの場合、甲の返還する売買代金に利息を付さない。

3 第1項の規定による買戻しの期間は、所有権の移転登記の完了日から起算して10年間とする。

4 買戻し特約の登記および買戻しの手続きは、全て甲の指示によって行うものとし、その登記に要する費用は乙の負担とする。

5 甲は、第9条第4項の指定期間が満了した場合は、買戻し特約を解除するものとする。この場合、乙の請求により買戻権の登記の抹消登記を囑託し、この登記に要する費用は乙の負担とする。

6 買戻しをした場合において、乙または第三者に損害が生じても、甲はその責めを負わない。

7 買戻しをした場合、乙は、第21条第1項に定める違約金および第22条に定める損害賠償金を甲に支払わなければならない。

8 乙が第1項に該当する場合で、甲が買戻しをすることが適當でないと認めた場合でも、前項の規定を適用する。

(危険負担)

第 17 条 本契約締結後売買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または毀損した場合は、その損失は乙の負担とする。

(契約不適合責任)

第 18 条 乙は、本契約締結後、売買物件に数量の不足、その他、隠れた瑕疵のあることを発見しても、甲に対し売買代金の減免もしくは損害賠償の請求または契約の解除をすることができない。

(契約の解除)

第 19 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。

2 甲が契約を解除する場合は、第 16 条第 1 項、第 2 項および第 6 項から第 8 項までの規定を準用するものとする。この場合において、同条中「買戻し」とあるのは「契約解除」と読み替えるものとする。

(売買物件の返還)

第 20 条 乙は、甲が第 16 条第 1 項の買戻権を行使したとき、または前条の規定により解除権を行使したときは売買物件を甲が指定する状態にし、甲の立会いおよび確認を得て甲の指定する期日までに返還しなければならない。

2 乙は、前項の規定により売買物件を甲に返還するときは、甲が指定する期日までに、売買物件の所有権移転登記の関係書類を甲に提出しなければならない。

(違約金)

第 21 条 第 16 条第 7 項、同条第 8 項および第 20 条の規定により乙が甲に支払うべき違約金は、売買代金の 30 パーセントに相当する金額とする。

2 乙は、第 13 条の義務に違反した場合には、違約金として甲に対して売買代金の 100 分の 10 に相当する金額を支払わなければならない。

3 第 1 項および前項に規定する違約金は、第 22 条に定める損害賠償金の予定と解釈しない。

(損害賠償)

第 22 条 乙は、本契約の定める義務を履行しないために甲に損害を与えたときは、その損害に相当する金額を損害賠償金として甲に支払わなければならない。

(返還金)

第 23 条 甲は、第 16 条または第 19 条の規定に基づき売買代金を返還する場合において、乙が甲に支払うべき違約金や損害賠償金等があるときは、それらの全部または一部とその返還金とを相殺するものとする。

(公租公課費)

第 24 条 この土地に対し賦課される公租公課で、乙を義務者として課せられるものについては、乙の負担とする。

(契約の費用)

第 25 条 本契約の締結に要する費用および第 8 条の所有権移転登記手続きに要する費用は、乙の負担とする。

(法律等の規制の遵守)

第 26 条 乙は、売買物件の法令等の規制を熟知の上、本契約を締結したものであることを確認し、売買物件を利用するに当たっては、当該法令等を遵守するものとする。

(暴力団等に対する除外措置)

第 27 条 乙は、本契約締結に当たり、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 号の規定する暴力団もしくは役員また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。）およ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に該当しないことを確認する。

2 前項の規定に関わらず、乙が暴力団員もしくは役員または実質的に経営に関与する者が暴力団員である法人等、その他暴力団およ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、契約の解除を行うことができる。

3 第 2 項の買戻権の行使に当たっては、第 16 条第 1 項から第 7 項までの規定を、契約の解除の当たっては、第 19 条の規定をそれぞれ準用する。

(管轄裁判所)

第 28 条 本契約から生じる一切の法律関係に基づく訴えについては、大津地方裁判所を管轄裁判所とする。

(疑義の決定等)

第 29 条 本契約に定めのない事項または本契約に関し疑義が生じた事項については、甲と乙が協議の上、これを定めるものとする。

本契約の成立を証するため、本契約書を 2 通作成し、甲乙それぞれ記名押印の上、各自 1 通を保持する。

令和 年 月 日

甲 滋賀県蒲生郡竜王町大字小口 3 番地  
竜王町長 西田 秀治

乙 住 所  
名 称  
代表者名