

町有財産売買契約書（案）

いの町（以下「売主」という。）と、（以下「買主」という。）とは、
次の条項により町有財産の売買契約（以下「この契約」という。）を締結する。

（信義誠実の義務）

第1条 売主及び買主は、信義に従い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 売主は、その所有する次の土地（以下「売買物件」という。）を買主に売り渡し、
買主はこれを買受け、第3条の用途に供するものとする。

土地の所在	地番	地目	地積
吾川郡いの町	番地	宅地	m ²
吾川郡いの町	番地	宅地	m ²
合 計			m ²

2 売買物件の詳細については末尾の物件調書に記載する。

（使用の目的）

第3条 買主は、この土地を住宅用地の目的で使用するものとする。

（売買代金）

第4条 売買物件の代金は、金_____円とする。

（契約保証金）

第5条 買主は、この契約を締結するにあたり、保証金として金_____円
を売主に納付しなければならない。

2 前項の契約保証金には、利息を付さない。

（売買代金等の支払い）

第6条 買主は、第4条の売買代金から買主が納付した契約保証金を除く金額を、売主
が別に発行する納付書により次に掲げる期限までに支払わなければならない。

納入期限 令和____年____月____日までに金_____円

2 買主が前項に規定する納入期限までに、前項に定める金額を支払わないときは、売主は
納入期限の翌日から納付する日までの日数に応じ、いの町契約規則（平成16年規則第4
6号）第41条第1項第1号の割合で計算した額を、売主の発行する納付書により売主の
指定する金融機関に納付しなければならない。

ただし、売主が発行する督促状に指定する期限内に納付があった場合はこの限りではない。

(契約保証金の充当)

第7条 売主は、前条第1項に定める金額が納付されたときに、第5条に定める契約保証金を売買代金の一部として充当するものとする。

(契約保証金の処分)

第8条 売主は、買主が第6条に定める義務を履行しない場合において、売主が納付することを不能と認めたときは、契約を解除するものとし、契約保証金はいの町に帰属する。

(所有権の移転及び登記)

第9条 売買物件の所有権は、買主が売買代金（売買代金の支払いが遅延した場合は、延滞金を含む。）を完納したときに売主から買主に移転するものとする。

2 買主は、前項の規定により売買物件の所有権が移転したときは、速やかに所有権の移転登記に必要な書類一式を売主に提出するものとし、売主は遅滞なく売買物件の所有権移転の登記を囑託するものとする。この場合に必要な登録免許税その他の経費は、買主の負担とする。

(売買物件の引渡し及び管理責任)

第10条 売主は、前条第2項の所有権移転登記手続き完了と同時に、売買物件を現状のまま引き渡すこととする。なお、売買物件における残存物の改変や撤去等に要する費用は買主の負担とし、売主は一切負担しない。

2 買主は、前項による引渡しを受けたときは、受領書を売主に提出する。

3 売買物件の管理責任は、前項の引渡しと同時に売主から買主に移転するものとし、買主はその責任と負担において売買物件を管理しなければならない。

(契約不適合責任)

第11条 買主は、この契約締結後、売買物件に数量の不足、隠れた契約不適合（土壌汚染及び残存地中障害物を含む）があることを発見しても、売買代金の減額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。

(用途指定)

第12条 買主は、売買物件を第3条に定めた用途（以下「指定用途」という。）に供さなければならない。

2 買主は、原則として所有権の移転から3年以内に必要な工事を完了し、その後速やかに

指定用途に供しなければならない。なお、やむを得ない理由により売主の承認を得た場合は、この限りではない。

- 3 買主は、原則として所有権の移転から10年間（以下「指定期間」という。）は指定用途に供しなければならない。また、指定期間満了後においても指定用途に供するよう努めることとする。

（権利設定等の禁止）

第13条 買主は、指定用途にて予め示した場合を除き、この契約締結の日から指定期間満了の日まで、売主の承認を得ないで売買物件に地上権、質権、使用賃借、賃借権その他使用及び収益を目的とする権利の設定をしてはならない。

（譲渡等の禁止条件）

第14条 買主は、指定用途にて予め示した場合を除き、指定期間満了の日まで、売買、贈与、交換等による売買物件の所有権の第三者への移転（以下「売買等」という。）をしてはならない。ただし、あらかじめ当該行為を必要とする理由を付して書面により売主へ申請し、協議のうえ、その承諾を得た場合はこの限りではない。

- 2 買主は、前項のただし書きの規定に基づき売買等をする場合には、当該第三者に対し、この契約に定める買主の義務を書面によって継承させなければならない。

（実地調査等）

第15条 売主は、この契約の履行に関し、必要があると認めるときは、買主に対しその業務又は資産の状況等に関して質問し、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。

- 2 買主は、正当な理由がなく前項の規定による調査を拒み、妨げ、若しくは忌避し、又は前項の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16条 売主は、買主が次に掲げる各号の一に該当した場合は、予め通告することなくこの契約を解除することができる。

- (1) 買主がこの契約に定める条件に違反したとき又は義務を履行しないとき。
- (2) 買主に虚偽、その他不正な行為があったとき。
- (3) 買主が次のいずれかに該当するとき

イ 役員等（買主が個人である場合にはその者を、法人である場合にはその役員又はその支店の代表者をいう。以下において同じ。）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号に規定する暴力団員（以下「暴力団員」という。）であると認められるとき

ロ) 暴力団（暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律第2条第2号に規定する暴力団をいう。以下において同じ。）又は暴力団員が経営に実質的に関与していると認められるとき

ハ) 役員等が自己、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持って、暴力団又は暴力団員を利用するなどしたと認められるとき

ニ) 役員等が、暴力団又は暴力団員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とき

ホ) 役員等が暴力団又は暴力団員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。

- 2 前項の規定により売主がこの契約を解除した場合において、第三者からの異議の申し出があったとき、買主又は第三者に損害が生じたときは買主の責任において解決するものとし、売主はその責任を負わない。

（違約金）

第17条 売主は、第16条第1項に規定する解除権を行使したとき又は買主が第12条から第14条に規定する義務に違反した場合は、売買代金の100分の30に相当する額（ただし、1円未満の端数が生じるときは、これを切り捨てるものとする。）を違約金として請求することができる。買主は、売主から請求があった場合、これを支払わなければならない。

- 2 前項の違約金は、第21条に規定する損害賠償額の予定又はその一部とは解釈しない。

（買戻特約） ※下線部については、指定用途が売買等を目的とする場合にのみ記載

第18条 売主は、第16条第1項に規定する解除権を行使したとき又は買主が第12条から第14条の規定に違反した場合には、前条の規定とは別に売買物件の買戻しをすることができるものとする。

- 2 前項に定める買戻しの期間は、所有権の移転から10年間とする。ただし、指定用途が売買等を目的とする場合においては、建築工事が完了し、建築基準法に定める検査済み証が交付される日までとする。

（買戻特約の登記及び抹消）

第19条 買戻しの特約登記及び買戻しの手続きは、全て売主の指示によって行うものとし、買主は特約登記に必要な書類を売主に提出しなければならない。また、その登記に要する費用は買主の負担とする。

- 2 前条に定める期間が到来した場合、買主の申請により、売主は買戻特約を解除するものとし、その手続きに要する費用は買主の負担とする。

(買主の原状回復義務)

第20条 買主は、売主が第18条第1項の規定により買戻権を行使したときは、売主の指定する期日までに売買物件を原状に回復して返還しなければならない。ただし、売主が売買物件を原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。

2 買主は前項の定めるところにより、売買物件を売主に返還するときは、売主の指定する期日までに、売買物件の所有権移転登記に必要な書類一式を売主に提出しなければならない。

(損害賠償)

第21条 売主は、買主がこの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、その損害の賠償を請求できるものとし、買主は、その損害に相当する金額を損害賠償として売主に支払わなければならない。

(有益費等の請求権の放棄)

第22条 買主は、第18条第1項に規定する買戻権を行使された場合において、売買物件に投じた有益費、必要費又はその他の費用があってもこれを売主に請求することができない。

(返還金等)

第23条 売主は、第18条第1項に定める買戻権を行使したときは、収納済みの売買金額を買主に返還するものとする。ただし、当該返還金には利息を付さない。

2 売主は、買戻権又は解除権を行使したときは、買主の負担した契約の費用は返還しない。

3 売主は、買戻権又は解除権を行使したときは、買主が売買物件に支出した有益費、必要費その他一切の費用は返還しない。

(返還金の相殺)

第24条 売主は、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、買主が第17条に定める違約金及び第21条に定める損害賠償金を売主に支払うべき義務があるときは、返還する売買代金の全額又は一部と相殺する。

(契約の費用)

第25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買主の負担とする。

(疑義の決定)

第26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、売主と買主とが協議のうえ定めるものとする。

(裁判管轄)

第27条 この契約から生じる一切の法律上の訴訟については、高知地方裁判所を専属的な第一審管轄裁判所とする。

上記契約の締結を証するため、この契約書を2通作成し、売主及び買主の記名（個人については署名とする）押印のうえ、各自その1通を保有するものとする。

令和 年 月 日

売主 高知県吾川郡いの町1700番地1
いの町長 池 田 牧 子

買主