

市有財産売買契約書(案)

市有財産の売買について、売主 国東市（以下「甲」という。）と
買主 （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 甲及び乙は、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 甲は、その所有に係る末尾記載の土地(以下「売買物件」という。)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。

(売買代金)

第3条 売買物件の売買代金の額は、金●●●●●●●●●●円とする。

(売買代金の支払)

第4条 乙は、売買代金を甲の発行する納入通知書により、この契約締結後、
甲の指定する支払期日までに甲に支払わなければならない。

(契約保証金)

第5条 乙は、この契約と同時に契約保証金として売買代金の10パーセント以
上を、甲に支払わなければならない。

2 甲は、乙が前条に規定する義務を履行したときは、乙の請求により第1項に
規定する契約保証金を乙に返還する。ただし、乙は前項に規定する契約保証
金を売買代金の一部に充当することができる。

3 第1項に定める契約保証金には利息を付さない。

4 乙が売買代金全額を甲に即納する場合にあつては、契約保証金の納付を要さ
ないものとする。

5 前項に該当する場合にあつては、第1項から第3項の適用を除外するものと
する。

6 第1項に定める契約保証金は、乙がこの契約上の義務を履行しないため甲に
損害を与えた場合に、甲に支払うべき損害賠償額の予定又はその一部と解釈
してはならない。

7 乙が前条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は甲
に帰属する。

(督促)

第6条 乙は、第4条に定める支払期日までに売買代金を納付しないときは、
甲は、納付期限経過後20日以内に納付すべき期限を定め、督促状を発行し、

乙は、その期限までに納付しなければならない。

2 乙は督促状の期限までに納付しない場合は、売買代金の支払期日の翌日から売買代金を支払う日までの日数に応じ、国東市債権管理条例（平成 25 年国東市条例第 1 号）第 11 条第 1 項の規定により算出した遅延損害金を甲に納付しなければならない。

3 甲が督促状を発行した場合は、乙は督促手数料として 1 通につき 100 円を納付しなければならない。

（所有権の移転）

第 7 条 売買物件の所有権は、乙が売買代金（前条の遅延損害金等がある場合は、当該遅延損害金等を含む。）の支払いを完了したときに、乙へ移転する。

（売買物件の引渡し）

第 8 条 甲は、売買物件の所有権の移転と同時に、当該物件を現状有姿のまま乙に引渡したものとする。

（所有権移転登記）

第 9 条 所有権移転登記は、乙が登記に必要な書類を甲に提出した後、甲において嘱託登記をするものとする。

2 前項の所有権移転登記に要する費用は、乙の負担とする。

（危険負担）

第 10 条 この契約締結の時から売買物件の引渡しの時までにおいて、当該物件が天災その他甲の責めに帰することのできない事由により滅失又はき損した場合には、その損害は乙の負担とし、乙は甲に対して代金の減額及び損害の賠償を請求することができない。

（契約不適合責任）

第 11 条 乙は、この契約締結後、売買物件の現地を確認し契約書記載の種類、品質、数量等を承諾して購入するものであり、これについて追完請求、代金減額請求、解除、損害賠償、補修等の一切の責任を求めないものとする。

（用途指定）

第 12 条 乙は、売買物件を専用住宅（以下「指定用途」という。）に供しなければならない。

（指定用途に供すべき時期）

第 13 条 乙は、売買物件の引渡しの日から 2 年以内に指定用途に供するものとする。ただし、やむを得ない事由により、乙が甲と協議し、甲の承認を得た場合はこの限りではない。

（禁止用途）

第 14 条 乙は、売買物件を次に定める用に供し、又はこれらの用に供されることを知りながら所有権を第三者に移転し、若しくは売買物件を第三者に貸付け

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その他これらに類する用途
- (2) 暴力団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)に規定する暴力団の事務所その他これらに類する用途
- (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)に規定する観察処分の決定を受けた団体の事務所その他これらに類する用途
- (4) 葬祭場等に類する多数の人が集まる施設、墓地・霊園、宗教施設等、その他近隣・周辺環境との調整が困難と想定される事業の用途
(実地調査等)

第15条 甲は、第12条及び第13条、第14条に定める遵守すべき事項の履行状況を確認するため、随時に実地調査し、又は乙に対し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、乙は正当な理由なくして、甲の実地調査を拒み、若しくは妨げ、又は報告若しくは資料の提出を怠り、若しくは拒み、若しくは虚偽の報告をしてはならない。

(権利の設定及び義務の承継)

第16条 乙は、この契約締結後、売買物件の所有権移転若しくは抵当権、地上権、質権、貸借権その他の使用収益を目的とする権利の設定を行う場合は、甲の承諾を必要とする。

- 2 乙は、売買物件を取得後10年間は転売及び所有権移転や貸付ができないものとする。ただし、やむを得ない事由により、乙が甲と協議し、甲の承認を得た場合はこの限りではない。
- 3 前項のただし書きにより、転売及び所有権移転や貸付する場合は、この契約の義務を承継しなければならない。

(契約の解除)

第17条 甲は、乙がこの契約に定める義務を履行しないときは、相当の期間を定めて催告のうえ、この契約を解除することができる。

- 2 甲は、前項の規定にかかわらず、次の各号のいずれかに該当するときは、催告を要しないで直ちに、この契約を解除することができる。乙は、異議なく承諾するものとする。
 - (1) 乙が、第14条の規定に違反したとき。
 - (2) 乙に、売買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。
 - (3) 乙に、破産、民事再生、会社更生又は会社整理の申立、解散等の事由が

発生し、かつ、これによりこの契約に規定する義務を履行することができないと認められるとき。

(4) 乙が契約保証金を納入期限内に支払わないとき。

(5) 乙が売買代金を納入期限内に支払わないとき。

3 前2項の規定により、甲がこの契約を解除した場合において、乙又は第三者に損害が生じても、甲はその責任を負わない。

4 乙は契約締結後、売買代金を支払うまでにこの土地が必要なくなった場合、解除することができる。ただし、第21条の違約金、第22条の原状回復義務、第23条の使用料相当損害金、第24条の損害賠償に従うものとする。

(融資利用の場合の特約)

第18条 乙は融資を利用する場合、この契約締結後すみやかに融資利用のために必要な書類を揃え、誠実にその申し込み手続を金融機関等に行わなければならない。

2 乙は、融資が承認された場合、甲に報告すること。

3 乙は、融資が未承認の場合の契約解除期限を契約締結後3カ月以内の甲が定める日とし、前項の乙の融資手続の結果、融資の全部または一部について承認を得られないときは、本契約を解除できるものとする。ただし、契約解除期限までに書面により甲に通知しなければ、本契約を解除できないものとする。

4 前項の規定によりこの契約が解除された場合、甲は、受領済みの契約保証金を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。

5 第3項の規定によりこの契約が解除された場合、第22条の原状回復義務に従い、乙は甲に返還するものとする。

6 第3項の規定によりこの契約が解除された場合、甲は違約金を請求しないものとする。

(買戻しの特約及び登記等)

第19条 甲は、乙が第12条及び第13条の規定に違反したとき、または甲が第17条に定めるこの契約を解除したときは、売買物件を買戻しすることができる。

2 前項の規定により、甲が売買物件の買戻しを行った場合において、乙又は第三者に損害が生じても、甲はその責任を負わない。

3 甲は、所有権移転登記と同時に、第1項に定める買戻し特約の登記をするものとする。

4 第1項に定める買戻しができる期間は、売買物件の引渡しの日から10年間とする。

5 甲は、売買物件の引渡しの日から10年を経過した後、乙又は第三者からの

依頼に基づき、この登記を抹消することができる。ただし、抹消登記に要する費用は、依頼者の負担とする。

(返還金等)

第 20 条 甲は、第 17 条に定めるこの契約を解除したとき、または第 19 条に定める買戻し権を行使したときは、乙が支払った売買代金を返還する。ただし、当該返還金には利息を付さない。

2 甲は、第 17 条に定めるこの契約を解除したとき、または第 19 条に定める買戻し権を行使したときは、乙の負担した契約に要した費用は返還しない。

3 甲は、第 17 条に定めるこの契約を解除したとき、または第 19 条に定める買戻し権を行使したときは、乙が支払った違約金及び乙が売買物件に支払った必要費、有益費その他一切の費用は返還しない。

(違約金)

第 21 条 乙は、次の各号に定める事由が生じたときは、甲の請求により売買代金の 10 パーセントの金額を違約金として甲に支払わなければならない。

(1) 甲が、第 17 条の規定により契約を解除したとき。

(2) 乙が、第 12 条及び第 13 条、第 14 条の規定に違反したとき。

2 前項の違約金は、乙がその契約上の義務を履行しないため甲に損害を与えた場合に甲に支払うべき損害賠償額の予定又はその一部と解釈してはならない。

(原状回復義務)

第 22 条 乙は、甲が第 17 条に定めるこの契約を解除したとき、または第 19 条に定める買戻し権を行使したときは、甲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。なお、原状に回復するとは、契約前の更地の状態や工作物の滅失や破損の修復をいう。ただし、甲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るときは、現状のまま返還することができる。

2 乙は、前項ただし書の場合において、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滅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る場合には、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、当該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。なお、甲名義に所有権を移転するために必要な登記費用等は、すべて乙の負担とする。また、抵当権、地上権、質権、貸借権等の使用収益を目的とする権利を抹消し、返還するものとする。

4 乙は、第 1 項ただし書きにおいて、乙所有の物件が存するときは、乙が物件

の所有権を放棄するものとし、甲に買取請求ができないものとする。

(使用料相当損害金)

第 23 条 乙は、甲が第 17 条に定めるこの契約を解除したとき、または第 19 条に定める買戻し権を行使したときは、第 21 条の規定による違約金とは別に、第 8 条の規定による引渡しを受けた日から第 22 条の規定による売買物件の返還の日までの間の使用料相当額を損害金として甲に支払わなければならない。

2 前項の使用料相当額は、国東市債権管理条例（平成 25 年国東市条例第 1 号）第 11 条第 1 項の規定により算出した売買代金の遅延損害金と同等額とする。

(損害賠償)

第 24 条 乙は、この契約に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、第 21 条に規定する違約金及び前条に規定する使用料相当損害金とは別に、その損害を賠償しなければならない。

(返還金の控除)

第 25 条 甲は、第 17 条及び第 19 条の規定により売買代金を返還する場合において、次の各号に定める乙が甲に支払うべき金銭があるときは、返還する売買代金と相殺することができる。

(1) 第 21 条第 1 項第 1 号又は第 2 号に規定する違約金

(2) 第 22 条第 2 項に規定する損害に相当する金額

(3) 第 22 条第 3 項に規定する登記費用等

(4) 第 23 条第 1 項に規定する使用料相当損害金

(5) 第 24 条に規定する損害賠償金

(境界)

第 26 条 甲は、この売買物件の新たな境界明示、境界立会、測量及び地積更正登記を実施しない。

2 乙は、自己の責任と費用負担にて境界に係る問題をすべて処理し、乙は、甲に対して損害賠償その他名目の如何を問わず、何らの請求、異議及び苦情を申し立てないものとする。

(契約費用)

第 27 条 この契約の締結に要する費用は、すべて乙の負担とする。

(法令等の規制の遵守)

第 28 条 乙は、当該売買物件に係る法令等の規制を熟知のうえ、本契約を締結したものであることを確認し、当該売買物件を利用するに当たっては当該法令を遵守するものとする。

(売買物件の管理)

第 29 条 乙は、売買物件を善良な管理者の注意をもって維持管理しなければならない。

2 売買物件が公共用地であったことを自覚し、環境整備に努め、近隣道路や施設または近隣住民に迷惑のかからないように配慮すること。

(承諾事項)

第 30 条 乙は、本契約により取得する用地内に電柱や擁壁等の工作物及び樹木があっても、これに対し異議はないものとする。

2 乙は、本契約により取得する用地が大分県建築基準法施行条例第 2 条（がけに接近する建築物の規制）であっても、これに対し異議はないものとする。

3 乙が売買物件に建築する建築物は、別紙「建築の取り決め」の基準に適合しなければならない。

4 売買物件に建物を建築する際、地盤調査等各種調査及びこれに伴う改良補強工事等は乙の負担とする。

5 乙は、売買物件地域の自治会及び地域の運営等の規則や取り決め等に従い、遵守するものとする。

6 乙が、本件宅地に独立行政法人住宅金融支援機構（以下「丙」という。）を抵当権者とする抵当権を設定した場合において、甲は、本契約第 17 条に基づく契約の解除もしくは第 19 条に基づく本件宅地の買い戻しをする必要が生じた場合、甲と丙との間で令和 4 年 5 月 25 日付けで締結した買戻権付住宅等に係る買取債権保全の調整手続に関する覚書に基づき、丙に所要の通知をするものとする。

7 前項による通知の後、本契約の解除もしくは本件宅地の買い戻しをする場合には、甲は返還金等（甲が本契約の解除もしくは本件宅地の買い戻しを行った場合に甲が乙に返還し、又は支払うこととなる金員から本契約において相殺することを約定している額を控除した額）から丙の乙に対する債権額に相当する金額（丙の債権額の合計に相当する金額が返還金等を超えるときは、返還金等の金額）を、丙に直接支払うものとする。

(公課公租)

第 31 条 この契約の締結による売買物件の引渡し以降、この土地に対して賦課される公課公租は、すべて乙の負担とする。

(管轄裁判所)

第 32 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。

(協議)

第 33 条 この契約に疑義が生じたとき、又は定めのない事項については、法令（国東市の条例及び規則等を含む。）の定めるところによるもののほか、甲乙協議のうえ定めるものとする。

この契約の締結を証するため、この契約書 2 通を作成し、各自その 1 通を保有する。

令和 年 月 日

甲 住所 国東市国東町鶴川 1 4 9 番地
国東市
氏名 代表者 国東市長

乙 住所
氏名

売買物件の表示

所在地	地目(公簿)	面積(公簿)