町有財産売買契約書

　売払人　長泉町と買受人　　　　　　　　　　　　とは、次の条項によ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　売払人及び買受人は、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　売払人は、その所有する次に掲げる物件（契約締結時において土地に付随し、あるいは定着するもの一切を含む。以下「売買物件」という。）を現状有姿により買受人に売り渡し、買受人はこれを買い受けるものとする。

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 所在地 | 種別 | 地目 | 実測面積（㎡） |
| 長泉町 | 土地 |  |  |

　（売買代金の額）

第３条　売買代金は、金　　　　　　　　　　円とする。

　（契約保証金）

第４条　買受人は、この契約の締結と同時に、契約保証金として金　　　　　円**【落札金額の１０％に相当する額**】を売払人が発行する納入通知書により売払人に納付しなければならない。

２　契約保証金には利息を付さない。

３　売払人は、買受人が第５条第１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。

　（売買代金の納付）

第５条　買受人は、売買代金のうち契約保証金を除いた金　　　　　　　　　　　　　円を、売払人の発行する納入通知書により、当該納入通知書の発行日から起算して３０日以内に、売払人に納付しなければならない。

２　買受人は、売買代金を納期限までに納付できないときは、あらかじめ売払人に届け出て、その承認を受けなければならない。

３　買受人は、売買代金を納期限までに納付しないときは、納期限の翌日から納付の日までの期間に応じ、長泉町税外収入督促等に関する条例（昭和35年条例第13号）に規定された延滞金を納付しなければならない。

　（所有権の移転及び登記の嘱託）

第６条　売買物件の所有権は、買受人が売買代金を完納したときに、売払人から買受人に移転するものとする。

２　所有権移転登記は、買受人の請求に基づき売払人が所管法務局に嘱託して行うものとし、これに要する登録免許税その他の経費は、買受人の負担とする。

３　買受人は、この契約の締結の際にあらかじめ登録免許税相当額の印紙又は現金領収書を添付した登記嘱託請求書を、売払人に提出しなければならない。

　（売買物件の引渡し）

第７条　売払人は、前条の規定により売買物件の所有権が買受人に移転したときに売買物件の引渡しがあったものとする。

　（危険負担）

第８条　この契約の締結の時から売買物件の引渡しの時までにおいて、売買物件が、天災地変その他の売払人又は買受人のいずれの責に帰することのできない事由により滅失又は損傷し、修補が不能又は修補に過大な費用を要し、本契約の履行が不可能となったときは、売払人買受人双方書面により通知して、この契約を解除することができる。また、買受人は、この契約が解除されるまでの間、売買代金の支払いを拒むことができる。

２　売払人は、売買物件の引渡し前に、前項の事由によって売買物件が損傷した場合であっても、修補することによりこの契約の履行が可能であるときは、売払人は、売買物件を修補して買受人に引き渡すことができるものとする。この場合、修補行為によって引渡しがこの契約に定める引渡しの時を超えても、買受人は、売払人に対し、その引渡しの延期について異議を述べることはできない。

３　第１項によって、この契約が解除された場合、売払人は、買受人に対し、受領済みの金員を無利息で速やかに返還するものとする。

　（公租公課の負担責任）

第９条　所有権移転登記完了後における売買物件の公租公課その他一切の賦課金は、買受人が負担しなければならない。

　（契約不適合責任）

第１０条　買受人は、この契約の締結後、売買物件が種類、品質（地中埋設物、土壌汚染及び産業廃棄物を含むが、これらに限られない。）又は数量（地積等の記載を含む。）に関してこの契約の内容に適合しない状態があることを発見しても、売買代金の減額請求、損害賠償の請求及び契約の解除をすることができない。ただし、買受人が消費者契約法（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、売買代金の減額請求、損害賠償の請求及び契約の解除について、引渡しの日から２年以内に売払人に対して協議を申し出ることができるものとし、売払人は協議に応じるものとする。

　（公序良俗に反する使用等の禁止）

第１１条　買受人は、この契約の締結の日から１０年間、売買物件を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（以下「暴力団」という。）若しくは法律の規定に基づき公の秩序を害するおそれのある団体等であることが指定されている者の事務所又はその他これに類するものの用に供し、また、これらの用に供されることを知りながら、売買物件の所有権を第三者に移転し、又は売買物件を第三者に貸してはならない。

　（風俗営業等の禁止）

第１２条　買受人は、この契約の締結の日から１０年間、売買物件を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業の用に供してはならない。

　（実地調査等）

第１３条　売払人は、買受人の第１１条に定める公序良俗に反する使用等及び前条に定める風俗営業等に関して、売払人が必要と認めるときは実地調査を行うことができる。

２　買受人は、売払人から要求があるときは、売買物件について利用状況の事実を証する登記事項証明書その他の資料を添えて売買物件の利用状況等を売払人に報告しなければならない。

３　買受人は、正当な理由なく第１項に定める実地調査を拒み、妨げ若しくは忌避し、又は前項に定める報告若しくは資料の提出を怠ってはならない。

　（違約金）

第１４条　買受人は、次の各号に定める事由が生じたときは、それぞれ各号に定める金額を違約金として売払人に支払わなければならない。

　⑴　前条に定める義務に違反したときは、売買代金の１００分の１０に相当する金額

　⑵　第１１条又は第１２条に定める義務に違反したときは、売買代金の１００分の３０に相当する金額

２　前項の違約金は、第１６条第２項及び第１９条に定める損害賠償の額の予定又はその一部と解釈しない。

　（契約の解除）

第１５条　売払人は、買受人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　売払人は、買受人が第１１条に定める義務に違反したとき、又は次の各号のいずれかに該当していると認められるときは、何ら催告を要せず、この契約を解除することができる。

　⑴　法人等（個人、法人又は団体をいう。）の役員等（個人である場合はその者、法人である場合は役員又は支店若しくは営業所（常時契約を締結する事務所をいう。）の代表者、団体である場合は代表者、理事等、その他経営に実質的に関与している者をいう。以下「役員等」という。）が、暴力団又は暴力団員（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６号に規定する暴力団員をいう。以下同じ。）であるとき。

　⑵　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もって、暴力団又は暴力団員を利用するなどしているとき。

　⑶　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き。

　⑷　役員等が、暴力団又は暴力団員であることを知りながらこれを不当に利用するなどしているとき。

　⑸　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き。

３　売払人は、買受人が入札参加資格を偽る等の不正な行為によって売買物件を買い受けたとき、又は買受人が自ら又は第三者を利用して次の各号のいずれかに該当する行為をした場合は、何ら催告を要せず、この契約を解除することができる。

　⑴　暴力的な要求行為

　⑵　法的な責任を超えた不当な要求行為

　⑶　取引に関して脅迫的な言動をし、又は暴力を用いる行為

　⑷　偽計又は威力を用いて契約担当官等の業務を妨害する行為

　⑸　その他前各号に準ずる行為

　（契約解除に基づく損害賠償）

第１６条　売払人は、前条の規定によりこの契約を解除した場合は、これにより買受人に生じた損害について、何ら賠償ないし補償することは要しない。

２　買受人は、売払人が前条の規定によりこの契約を解除した場合において、売払人に損害が生じたときは、その損害を賠償するものとする。

　（返還金等）

第１７条　売払人が第１５条に定める解除権を行使した場合の返還金等は、次の各号によるものとする。

　⑴　買受人が第５条第１項に定める義務を履行していないときは、契約保証金は売払人に帰属し、返還しない。

　⑵　買受人が第５条第１項に定める義務を既に履行しているときは、売払人は、買受人が次条に定める義務を履行した後、既納の売買代金から契約保証金相当額を差し引いたうえで残額を利息を付さないで買受人に返還するものとする。ただし、この場合における契約保証金相当額は、第１４条第１項の規定による違約金の一部又は第１６条第２項若しくは第１９条に定める損害賠償の額の予定若しくはその一部と解釈しない。

　⑶　買受人が負担した契約の費用及び売買物件に支出した必要費、有益費その他一切の費用並びに買受人が支払った第５条第３項の規定による延滞金及び第１４条第１項の規定による違約金は、償還又は返還しないものとする。

　（買受人の原状回復義務）

第１８条　買受人は、売払人が第１５条の規定により解除権を行使したときは、売払人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、売払人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　買受人は、前項ただし書の場合において、売買物件が滅失し、又はき損しているときは、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売払人に支払わなければならない。また、買受人の責に帰すべき事由により売払人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売払人に支払わなければならない。

３　買受人は、第１項に定めるところにより売買物件を売払人に返還するときは、売払人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売払人に提出しなければならない。

　（損害賠償）

第１９条　売払人は、この契約の履行にあたり、買受人の責に帰すべき事由によって損害を受けたとき、また、買受人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する。

　（返還金の相殺）

第２０条　売払人は、第１７条の規定により売買代金を返還する場合において、買受人が第１４条に定める違約金又はこの契約に定める損害賠償金を売払人に支払うべき義務があるときは、返還金の全部又は一部と相殺する。

　（契約の費用）

第２１条　この契約の締結及び履行等に関して必要な費用は、買受人の負担とする。

　（相隣関係等への配慮）

第２２条　買受人は、売買物件の引渡し後においては、十分な注意をもって売買物件を管理し、近隣住民その他第三者との紛争が生じないよう留意するものとし、紛争が生じた場合には、買受人の責任において解決するものとする。

　（疑義の決定）

第２３条　この契約に関し疑義があるときは、売払人買受人協議のうえ決定する。

　（裁判管轄）

第２４条　この契約に関する訴えの管轄は、売払人の所在地を管轄区域する静岡地方裁判所沼津支部とする。

　上記の契約の締結を証するため、この契約書２通を作成し、両者記名押印のうえ各自その１通を保有する。

　　令和　　　年　　　月　　　日

　　　売払人　　　長泉町中土狩８２８番地

　　　　　　　　　　　　長泉町長　　池田　修　　　　　　　印

　　　買受人　　　住所（所在地）

　　　　　　　　　　　　氏名（名　称）

　　　　　　　　　　　　　　（代表者）　　　　　　　　　　印