

公有財産売買契約書(案)

野洲市（以下「売払人」という。）と〇〇 〇〇（以下「買受人」という。）とは次の条項により公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、次の物件（以下「売買物件」という。）を買受人に売り渡し、買受人は、これを買受ける。

所 在	地 番	地 目	面 積 (㎡)
野洲市上屋字見星寺	1372 番 62	雑種地	1,782.20
野洲市上屋字見星寺	1372 番 63	宅地	512.39

（売買代金）

第3条 売買物件の売買代金は、金 〇〇〇〇〇〇 円とする。

（売買対象面積）

第4条 売払人及び買受人は、本物件の面積は令和7年8月15日現在の公簿面積によるものとし、その後の実測面積との間に差異が生じても互いに異議を申し立てないとともに、売買代金増減の請求をしないものとする。

（契約保証金）

第5条 この契約を締結するにあたり、買受人が売払人に、契約保証金として金 〇〇〇〇〇〇 円を支払ったことを確認する。尚、入札保証金を契約保証金に充当することができる。

2 前項の契約保証金には、利息を付さない。

（売買代金の納付）

第6条 買受人は、第3条に定める売買代金から買受人がすでに納付した契約保証金を除く金額を、売払人が発行する納入通知書により、売払人が指定する期限までに売払人に支払わなければならない。

（所有権の移転及びその時期）

第7条 売買物件の所有権は、売買代金が完納された時に、売払人から買受人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時に、買受人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 買受人は、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、速やかに売払人に対し所有権の移転登記を請求するものとし、売払人は、その請求によりその所有権の移転登記を囑託するものとする。

（危険負担）

第9条 この契約の締結の日から売買物件の引渡しの日までにおいて、天災地変その他売払人買受人いずれの責めにも帰すことができない事由により、売買物件の一部又は全部が損傷又は滅失したときは、その損害は、売払人の負担とする。

2 前項の規定による損傷又は滅失により売買物件の引渡しができない場合は、買受人は本契約を解除することができる。

(契約不適合責任)

第10条 買受人は、売買物件の引渡し後、売買物件に土壌汚染、地中埋設物、面積の不足その他本契約の内容に適合しない状態があることを発見しても、売買物件の補修、代替物の引渡し若しくは不足分の引渡しによる履行の追完請求、売買代金の減額、損害賠償の請求又は契約解除をすることができないものとする。

2 前項の規定にかかわらず、買受人が消費者契約法（平成12年法律第61号）第2条第1項に規定する消費者である場合は、引渡しの日から1年間に限り、買受人は売買物件の修補、代替物の引渡し若しくは不足分の引渡しによる履行の追完請求、売買代金の減額、損害賠償の請求又は契約解除をすることができるものとする。

(土地利用条件)

第11条 買受人は、売買物件の引渡し後、第9期野洲市地域密着型サービス等整備事業に係る公募型プロポーザルで提案した福祉に供する事業用地として利用すること。ただし、売買物件に余剰敷地が発生した場合で、売払人が承認したものはこの限りでない。

2 買受人は、関係法令その他の規定を遵守した上で、売払物件の造成工事、土地利用、販売等の実施前に、土地利用計画の概要を地元自治会へ説明のうえ、紛争等生じないよう配慮すること。その際、必要な協議はすべて落札者にて実施すること。

(公序良俗に反する使用の禁止)

第12条 買受人は、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。以下「暴力団防止法」という。）第2条第2号に規定する暴力団その他の反社会的団体及びそれらの構成員がその活動のために利用する等公序良俗に反する用に使用してはならない。

2 買受人は、売買物件の所有権を第三者に移転する場合には、前項の使用の禁止を書面によって継承させるものとし、当該第三者に対して前項の定めに対する使用をさせてはならない。

3 買受人は、前項の第三者が売買物件の所有権を移転する場合にも同様に前2項の内容を転得者に継承することを書面で義務付けなければならない。

4 買受人は、売買物件を第三者に使用させる場合には、当該第三者に対して第1項の規定に反する使用をさせてはならない。この場合において、買受人は、第1項の使用禁止の責めを免れるものではない。

5 買受人は、前項の第三者が新たな第三者に売買物件を使用させる場合も同様に、第1項及び第4項の内容を遵守させなければならない。

(風俗営業等の禁止)

第13条 買受人は、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項に規定する風俗営業、同条第5項に規定する性風俗関連特殊営業の用に使用してはならない。

2 買受人は、売買物件の所有権を第三者に移転する場合には、前項の使用の禁止を書面によって継承させるものとし、当該第三者に対して前項の定めに対する使用をさせてはならない。

3 買受人は、売買物件を第三者に使用させる場合には、当該第三者に対して第1項の定めに対する使用をさせてはならない。この場合において、買受人は、第1項の使用禁止の責めを免れるものではない。

(実施調査等)

第14条 売払人は、前3条に規定する内容に関し、必要があると認めるときは、買受人に対し、質問し、立入検査を行い、帳簿、書類その他の物件を調査し、又は参考となるべき報告若しくは資料の提出を求めることができる。

2 買受人は、売払人から要求があるときは、前2条に規定する内容に関し、その事実を証する書類その他の資料を添えて売買物件の利用状況等を直ちに売払人に報告しなければならない。

3 買受人は、正当な理由なく前2項に規定する調査を拒み、妨げ、若しくは忌避し、又は報告若しくは資料の提出を怠ってはならない。

(違約金)

第15条 買受人は、次の各号に規定する事由が生じたときは、当該各号に規定する金額（ただし、1円未満の端数を生じるときは、これを切り捨てるものとする。）を違約金として売払人に支払わなければならない。

- (1) 第11条、第12条又は第13条に規定する義務に違反したときは、第3条に規定する売買代金の100分の30に相当する金額
- (2) 第14条に規定する義務に違反したときは、第3条に規定する売買代金の100分の10に相当する金額

2 前項の違約金は、第19条に規定する損害賠償額又はその一部の予定としない。

(買戻特約および特約登記)

第16条 売払人は、買受人が第11条、第12条又は第13条の定め違反した場合には、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、この契約締結の日から10年間とする。

3 売払人は、前2項の規定に基づく買戻しの特約登記をするものとし、買受人は特約登記に同意のうえ、必要な書類を第8条に基づく請求と同時に売払人に提出しなければならない。

(買戻権の行使)

第17条 売払人が、前条に定める買戻権を行使するときは、次の各号によるものとする。

- (1) 売買物件の売買に伴い買受人が支払った売買代金（売買物件の一部について買戻権を行使する場合にあつては、買戻し対象地の面積が売買物件の総面積に占める割合を売買代金に乗じた額）は、買受人が第20条に定める義務を履行した後に、利息を付さないで返還するものとする。
- (2) 買受人が負担した契約費用およ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15条第1項の規定による違約金は、償還または返還しないものとする。
- (3) 買戻権の抹消登記に要する費用は、当該抹消登記時点における本件土地の所有者の負担とする。
- (4) 売払人に損害があれば、売払人は、買受人にその賠償を請求することができる。
- (5) 買受人に損害があつても、買受人は、売払人にその賠償を請求することができない。

(契約の解除等)

第18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（自社の役員など実質的に営業に関与している者を含む。）が暴力団若しくは暴力団防止法第2条第6号に規定する暴力団員（以下これらを「暴力団等」という。）又は次のいずれかに該当する場合は、本契約を解除することができる。

- (1) 自己、自社若しくは第三者の不正な利益を得る目的又は第三者に損害を加える目的で暴力団等を利用している者
- (2) 暴力団等に対して資金等を提供し、又は便宜を供与するなど直接的又は積極的に暴力団の維持運営に協力し、又は関与している者
- (3) 暴力団等と社会的に非難されるべき関係を有している者
- (4) 暴力団等であることを知りながらこれを不当に利用している者
- (5) 暴力団等又は前各号のいずれかに該当する者の依頼を受けて市有地等の譲渡を受けようとする者

3 売払人は、買受人が第12条又は第13条に規定する義務に違反したことが判明した場合には、催告をすることなくこの契約を解除することができる。

4 買受人は、本契約の解除に際し、建物その他買受人又は第三者が売買物件に附属させたもの及び当該建物等に附加した造作等の買取請求、保存に要した費用及び有益費の償還請求その他一切の損害賠償請求をすることができない。

(損害賠償)

第19条 買受人は、この契約に定める義務を履行しないために売払人に損害を与えたときは、そ

の損害を賠償しなければならない。

（原状回復の義務）

第 20 条 売払人が第 17 条に規定する買戻し権または第 18 条の規定によりこの契約を解除したときは、買受人は自己の費用と責任において、売買物件を原状に回復し、売払人の指定する期限までに返還しなければならない。ただし、売払人が原状に回復する必要としないと認めるときは、この限りでない。

（公租公課）

第 21 条 売買物件に対して賦課される公租公課で、買受人を義務者として課されるものについては、買受人の負担とする。

（契約の費用）

第 22 条 この契約の締結に要する費用及び所有権移転登記手続に要する費用は、買受人の負担とする。

（相隣関係等）

第 23 条 買受人は、売買物件引渡し以後においては、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に留意するものとする。

2 買受人は、売買物件の土地利用に当たり、地元自治会の意見等を尊重し、紛争等生じないように配慮するものとする。

（法令等の規定の遵守）

第 24 条 買受人は、売買物件の法令等の規制を熟知の上、この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。

（管轄裁判所）

第 25 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、売払人の所在地を管轄する地方裁判所を管轄裁判所とする。

（疑義の決定等）

第 26 条 この契約に定めのない事項又はこの契約に関し疑義を生じた事項については、売払人と買受人とが協議の上、これを定めるものとする。

この契約の成立を証するため、本書 2 通を作成し、当事者署名（記名）押印の上、それぞれ 1 通を保持する。

令和 年 月 日

売払人 滋賀県野洲市小篠原 2100 番地 1

野洲市長 櫻本 直樹

買受人