

# 町有財産売買契約書（案）

売払人 南知多町（以下「売払人」という。）と買受人（以下「買受人」という。）とは、旧大井小学校の売却に係る公募型プロポーザル募集要項（以下「募集要項」という。）に基づき、次の条項により町有財産の売買契約を締結する。

（売買物件）

第1条 売払人は、その所有する次の町有財産（以下「売買物件」という。）を買受人に売り渡し、買受人は募集要項の物件調書及び関係図面に記載されている事項について承諾したうえでこれを買受ける。

(1) 土地

別添 物件調書の通り

(2) 建物

別添 物件調書の通り

2 売買物件の形状は、引き渡し日における現状有姿とする。

3 買受人は、売買物件が現況と募集要項の物件調書及び関係図面において異なるときは、全て現況が優先されることを承諾する。この場合において、買受人は売払人に対して、何ら異議を述べることはできず、その賠償を請求することはできない。

4 本契約は公簿取引とし、公簿面積と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、売買代金の増減を請求しないものとする。

（売買代金）

第2条 売買代金は、金 円とする。

土地に係る代金	金	円
建物に係る代金	金	円(消費税及び地方消費税額を含む)
合計	金	円

（契約保証金）

第3条 買受人は、本契約締結と同時に、契約保証金として金 円を売払人に納入しなければならない。

2 前項の契約保証金には利子を付さない。

3 第1項の契約保証金は、第20条に定める損害賠償金の予定又はその一部と解釈しない。

（契約保証金の帰属）

第4条 売払人が、売買物件の引渡しまでに第17条第1項又は第2項の規定により本契約を解除したときは、前条第1項の規定により納入された契約保証金(以下「契

約保証金」という。)は、売払人に帰属する。ただし、売払人がやむを得ない事情があると認めた場合はこの限りではない。

(代金の支払等)

第5条 買受人は、第2条に定める売買代金と契約保証金との差額(以下「差額代金」という。)を売払人の発行する納入通知書兼領収書により、売買物件の売買契約締結の日から起算して45日以内(以下「納期限」という。)に一括して南知多町指定金融機関又は収納代理金融機関に納入しなければならない。

2 売払人は、買受人が前項に定める義務を履行したときは、買受人の申出により契約保証金を売買代金に充当することができる。

(遅延利息)

第6条 買受人は、差額代金を納期限までに納入できないときは、あらかじめ売払人に届け出、その承認を得るものとする。

2 買受人は、差額代金を納期限までに納入しないときは、納期限の翌日から納入した日までの日数につきその金額に年2.5%の率(年当たりの率は、閏(じゆん)年の日を含む期間についても、365日当たりの率とする。)を乗じて計算した額を遅延利息(当該金額に100円未満の端数があるときは、これを切り捨てるものとする。)として、売払人の発行する納入通知書兼領収書により、一括して南知多町指定金融機関に納入しなければならない。ただし、遅延利息の金額が100円未満であるときは、これを切り捨てるものとする。

(所有権の移転及び売買物件の引き渡し)

第7条 売買物件の所有権は、売払人が差額代金及び遅延利息(前条第2項の規定に該当する場合に限る。)の納入を受けたときに、売払人から買受人に移転する。

2 売払人は、前項の規定による所有権移転後に、売買物件を引渡し時の現状で買受人に引き渡す。

3 買受人は、売買物件の引渡しを受けたときは、売払人の定めるところにより、直ちに受領書を売払人に提出しなければならない。

4 買受人は、売買物件に含まれる工作物等が現状で引き渡されることを十分に理解し、これを使用する場合において必要となる、修繕や整備、安全性の確保については自らの負担と責任において行うものとする。

(所有権の移転登記等)

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、速やかに、売払人に対し土地の所有権移転の登記を請求するものとする。

2 売払人は、前項の買受人の請求により、遅滞なく土地の所有権移転の登記を所轄法務局に囑託するものとする。

3 売買物件の所有権移転の登記に要する登録免許税は、買受人の負担とする。

(公序良俗に反する使用等の禁止)

第9条 買受人は、売買物件の売買契約締結の日から起算して5年以内に売買物件及び売買物件上に建設した建物(以下「売買物件等」という。)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「暴対法」という。)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、又は売買物件にかかる賃借権、使用貸借による権利その他の使用及び収益を目的とする権利を第三者に取得させてはならない。

(風俗営業等の禁止)

第10条 買受人は、売買物件の売買契約締結の日から起算して5年以内に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及び同条第13項に規定する接客業務受託営業の用に供し、若しくは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、又は売買物件にかかる賃借権、使用貸借による権利その他の使用及び収益を目的とする権利を第三者に取得させてはならない。

(所有権移転の禁止)

第11条 買受人は、売買物件の売買契約締結の日から起算して5年以内に売買物件を第三者に所有権移転してはならない。ただし、やむを得ない事由により町の書面による承認を得たときはこの限りではない。

2 買受人は、売買物件の売買契約締結の日から起算して5年以内に町の承認に基づいて第三者に所有権移転をする場合は、前2条及び第16条に定める条件を当該第三者に対し書面により継承し、遵守させなければならない。

(用途指定等の制限)

第12条 前3条及び第16条のほか、買受人は旧大井小学校の売却に係る公募型プロポーザルにおいて提案した事業(以下「提案事業」という。)の履行にあたり次の各号を遵守しなければならない。

- (1) 売買物件の売買契約締結の日から起算して原則5年以内に提案事業の用途に使用しなければならない。
- (2) 売買物件の売買契約締結の日から起算して原則5年以内は提案事業以外の用途に変更してはならない。なお、売買物件の売買契約締結の日から起算して原則5年以内に提案事業に加えて新たな事業を実施する場合は、関連する法令を遵

守のうえ、事前に町へ書面により協議しなければならない。

(実地調査等)

第13条 売払人は、前4条に定める義務の履行状況を確認するため、必要があると認めるときは、売買物件を実地に調査し、又は買受人から所要の報告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、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、正当な理由なく前2項に定める実地調査等を拒み、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。

(1) 第9条、第10条又は第11条に定める義務に違反したときは、売買代金の100分の30に相当する額

(2) 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10に相当する額

2 前項の違約金は、第17条第4項、第19条第4項及び第20条に定める損害賠償額の予定又はその一部と解釈しない。

(危険負担)

第15条 本契約締結の日から売買物件の引き渡しの日までの間において、売払人の責めに帰すことのできない理由により、売買物件に滅失、き損等の損害を生じたときは、その損害は、買受人が負担する。

(契約不適合責任)

第16条 売払人は契約不適合責任を負わないものとし、買受人は、本契約締結後、売買物件に隠れた瑕疵のあることを発見しても、売買代金減額の請求、損害賠償の請求、契約の解除又は瑕疵修補の請求をすることができない。

(契約の解除)

第17条 売払人は、買受人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 売払人は、買受人が第9条の規定に違反したとき、又は買受人が次の各号のいずれかに該当すると認められるときは、催告なしに本契約を解除することができる。

(1) 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。)が暴対法第2条第6号に規定する暴力団員(以下「暴力団員」という。)であるとき。

- (2) 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。
- (3) 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に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。
- (4) 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。
- (5) 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、前項の規定により本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、何らの賠償又は補償をすることを要しない。

4 買受人は、売払人が第2項の規定により本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)

第18条 売払人は、本契約を解除したときは、収納済みの売買代金を買受人に返還するものとする。ただし、第4条の規定により契約保証金を町に帰属させる場合は、収納済みの売買代金から契約保証金に相当する額を差し引いた金額を返還するものとする。

2 前項の返還金には利子を付さない。

3 売払人は、本契約を解除したときは、買受人が負担した第21条に定める契約等の費用、売買物件に支出した必要費及び有益費その他一切の費用は償還しない。

4 売払人は、第1項の規定により売買代金を返還する場合において、買受人が第14条に定める違約金又は第17条第4項、第19条第4項若しくは第20条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、売払人は違約金又は損害賠償金に相当する金額を当該返還金の全部又は一部と相殺することができる。

(買受人の原状回復義務)

第19条 買受人は、第17条第1項又は第2項の規定により本契約を解除されたときは、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売払人に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、現状で返還することができる。

2 買受人は、前項の規定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。

3 第1項の規定により返還された売買物件において、買受人所有の残置物があるとき、買受人は、その所有権を放棄したものとみなし、売払人において当該残置物を処分しても買受人は異議を述べない。

4 買受人は、第1項ただし書の規定により現状で返還された売買物件が滅失又はき損していると売払人が認めるときは、その損害賠償として契約解除時の時価により算定された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。

(損害賠償)

第20条 売払人は、買受人が本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することができる。

(契約等の費用)

第21条 本契約の締結及び履行等に関して必要な一切の費用は、すべて買受人の負担とする。

(信義則)

第22条 売払人と買受人の両者は、信義を重んじ、誠実に本契約を履行しなければならない。

(疑義の決定)

第23条 本契約に関し疑義があるときは、売払人と買受人で協議の上決定する。

(管轄裁判所)

第24条 本契約から生ずる一切の法律関係に基づく訴訟等については、売払人の事務所の所在地を管轄する名古屋地方裁判所をもって管轄裁判所とする。

上記の契約の締結を証するため、本契約書を2通作成し、それぞれ記名押印の上、各自その1通を保有する。

令和 年 月 日

売出人 知多郡南知多町大字豊浜字貝ヶ坪18番地

南知多町長



買受人

