

土地(、建物)売買契約書(案)

売払人 佐賀県(以下「甲」という。)と買受人 (落札者) (以下「乙」という。)とは、次の条項により土地(、建物)売買契約を締結する。

(信義誠実の義務)

第1条 甲及び乙は、信義を重んじ、誠実にこの契約の条項を履行しなければならない。

(売買物件)

第2条 甲は、次に掲げる土地(、建物)を乙に現況により売り渡す。

所在地

地目

地積(公簿) m²

(建物 延べ面積 m²)

(売買代金)

第3条 売買代金は、金 (落札金額) 円とする。(建物付き物件の場合は、次の1又は2のどちらかの内容を記入します。)

1 建物の価値が有る場合

「うち消費税及び地方消費税相当額は、金(佐賀県が算定した額)円とする。」

2 建物の価値が無い場合

「この金額は、取壊しが相当である建物の解体経費等を勘案した土地の代金であり、建物は無償である。」

(契約保証金)

第4条 乙は契約締結の日までに、契約保証金として金*****円以上を甲に納付する。

2 前項の契約保証金は、第18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。

3 第1項の契約保証金には利息を付さない。

4 乙が、次条に定める義務を履行しない場合、第1項に定める契約保証金は佐賀県に帰属するものとする。

捨印

(売買代金の支払い)

第 5 条 乙は、売買代金を甲の発行する納入通知書により、納入通知書記載の指定納期限までに甲が指定する金融機関に納入しなければならない。ただし、乙は、売買代金の納入の際、前条に定める契約保証金を売買代金の一部に充当する。

(延納利息)

第 6 条 乙は、前条で定める期日までに売買代金を納入しなかったときは、当該期日の翌日から納入の日までの日数に応じ、その未納金額につき年 1.01 パーセントの割合で計算した延納利息を甲の発行する納入通知書により、納入通知書記載の指定納期限までに甲に支払わなければならない。

(所有権の移転)

第 7 条 売買物件の所有権は、乙が売買代金を完納したときに甲から乙に移転する。

(登記手続き)

第 8 条 土地 (、建物) の所有権移転登記は、乙の代金完納後、乙の負担において甲が囑託するものとする。

(売買物件の引き渡し)

第 9 条 第 7 条の規定により売買物件の所有権が乙に移転したときに、売買物件の引き渡しがあったものとする。

(危険負担)

第 10 条 本契約締結のときから引き渡しまでの間に、甲の責に帰すことのできない事由により売買物件が滅失し、又はき損した場合、乙は甲に対して売買代金の減免若しくは損害賠償の請求又は契約の解除の申出をすることができない。

(瑕疵担保責任)

第 11 条 乙は、本契約締結後、売買物件に数量の不足又は隠れた瑕疵のあることを発見しても、売買代金の減免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。ただし、建物の付帯設備及び残存物を除き、第 9 条に定める引渡しの日から 2 年間は、この限りでない。

2 乙は、本契約締結後、佐賀県の責めに帰すことのできない理由により、売買物件の滅失、き損等の損害が生じたときは、前項ただし書の規定は適用しない。

(公序良俗に反する使用等の禁止)

- 第12条 乙は、本契約の締結の日から10年間、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、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。
- 2 乙は、本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項に規定する風俗営業、同条第5項に規定する性風俗特殊営業その他これらに類する業の用に供し、また、これらの用に供されることを知りながら、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。

(実地調査等)

- 第13条 甲は、必要と認めるときは、乙の前条に定める公序良俗に反する使用等に関して、実地調査を行うことができる。
- 2 乙は、甲から要求があったときは、売買物件について利用状況の事実を証する登記簿抄本その他の資料を添えて売買物件の利用状況等を甲に報告しなければならない。
- 3 乙は、正当な理由なく前2項に定める実地調査を拒み、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14条 乙は、次の各号に掲げる事由が生じたときは、それぞれ当該各号に定める金額を違約金として甲に支払わなければならない。
- (1) 前条に定める義務に違反したとき 金(売買代金の1割)円
- (2) 第12条に定める義務に違反したとき 金(売買代金の3割)円
- (3) 第15条第1項第2号又は第5号に該当するとき 金(売買代金の1割)円
- 2 前項の違約金は、第18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。

(契約の解除)

- 第15条 甲は、乙が次の各号に該当するときは、本契約を解除することができる。
- (1) 納入期限内に売買代金を納入しないとき。ただし、乙が売買代金を一時に納付することが困難であると甲が認めるときは、この限りではない。
- (2) 誓約書の内容が事実と相違することが判明した場合等、乙の責めに帰すべき理由により甲がこの契約を継続し難いと認めるとき。
- (3) 第12条の規定に違反し、公序良俗に反する使用等を行ったとき。
- (4) 第13条の規定に違反し、実地調査又は報告若しくは資料の提出を正当な理由なく拒んだとき。

(5) 自己又は自社の役員等が、次のいずれかに該当する者であることが判明したとき、又は次のイからキまでに掲げる者が、その経営に実質的に関与していることが判明したとき。

ア 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（平成3年法律第77号）第2条第2号に規定する暴力団をいう。以下同じ。）

イ 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。）

ウ 暴力団員でなくなった日から5年を経過しない者

エ 自己、自社若しくは第三者の不正な利益を図る目的又は第三者に損害を与える目的をもって暴力団又は暴力団員を利用している者

オ 暴力団又は暴力団員に対して資金等を提供し、又は便宜を供与する等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

カ 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者

キ 暴力団又は暴力団員であることを知りながらこれらを利用している者

（返還金等）

第16条 甲は、前条の規定により解除権を行使したときは、乙が支払った契約保証金又は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、解除権を行使したときは、乙の負担した契約の費用は返還しない。

3 甲は、解除権を行使したときは、乙が売買物件に支出した必要費、有益費その他一切の費用は償還しない。

（乙の原状回復義務）

第17条 乙は、甲が第15条の規定により解除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回復して返還しなければならない。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きと認めるときは、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甲に支払わなくてはならない。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くてはならない。

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。

（損害賠償）

第18条 甲は、乙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できる。

捨印

(返還金の相殺)

第19条 甲は、第16条第1項の規定により、契約保証金又は売買代金を返還する場合において、第14条に該当するときは、違約金と返還する契約保証金又は売買代金の全部又は一部を相殺する。また、乙が第17条第2項若しくは前条に定める損害賠償金を甲に支払うべき義務があるときは、返還する契約保証金又は売買代金の全部又は一部を相殺する。

(契約の費用)

第20条 本契約の締結及び履行に関して必要な一切の費用は、すべて乙の負担とする。

(疑義等の決定)

第21条 本契約に関し疑義があるときは、甲乙協議のうえ決定する。

(裁判管轄)

第22条 本契約に関する訴えの管轄は、佐賀県庁所在地を管轄区域とする佐賀地方裁判所とする。

この契約の締結を証するため、本契約書を2通作成し、甲乙記名押印のうえ、各自1通を保有する。

令和 年 月 日

売出人 甲：住所 佐賀県佐賀市城内一丁目1番59号
氏名 佐賀県 課長

買受人 乙：住所
氏名