

町有財産売買契約書（案）

売主 香美町 を甲とし、買主 を乙として、甲乙間において次の条項により売買契約を締結する。

（売買物件及び売買代金）

第1条 甲は、その所有する次に掲げる物件（以下「売買物件」という。）を、金 円をもって乙に売り渡す。

（物件の表示）

所在地番	地目	公簿地積
美方郡香美町村岡区高井字下大仙 366 番地の (区画)	宅地	m ²

（契約保証金）

第2条 この土地の売買に関する契約保証金の額は、売買物件の売買代金の 100 分の 10 以上の額とする。

（契約保証金の納入）

第3条 乙は、この契約締結と同時に前条に定める契約保証金を甲に納付しなければならない。

2 前条の保証金には、利息は付さない。

（契約保証金の帰属）

第4条 甲が、売買物件の引き渡しまでに第12条の規定によりこの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、甲に帰属する。ただし、甲がやむを得ない事情があると認めた場合は、この限りでない。

（代金の支払等）

第5条 乙は、第1条に定める売買代金と契約保証金との差額を所定の納付書に記載した期日までに、甲の発行する納付通知書により甲に支払わなければならない。

2 甲は、乙が前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ものとする。

（遅延利息）

第6条 乙は、第5条の代金を前条第1項の納付期日までに納入できないときは、あらかじめ甲に届け出るものとし、その承認を得た場合は、当該

納入期日の翌日から納入の日までの日数に応じ、年 10.75%の利息で計算した遅延利息を、甲の発行する納付通知書により、甲の指定する金融機関に納入しなければならない。

(所有権の移転及び売買物件の引渡し)

第 7 条 売買物件の所有権は、乙が第 5 条の代金の支払いを完了したときに、甲から乙に移転するものとする。

2 甲は、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乙に引き渡す。

(所有権の移転登記)

第 8 条 乙は、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、速やかに甲に対し土地の所有権の移転登記を請求するものとし、甲は、その請求により遅延なく土地の所有権の移転登記を嘱託するものとする。

2 前項の所有権の移転登記に要する費用は、乙の負担とする。

(用途指定及び制限)

第 9 条 乙は、売買物件に自ら居住の用に供する一戸建て専用住宅（以下「住宅」という。）を建築しなければならない。ただし、建築面積の 2 分の 1 以内であれば、甲の承認を得て店舗を設けることができる。

2 乙は、売買物件を次の用途に供してはならない。

(1) 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 号に定め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に利用する用途。

(2) 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、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。

3 乙は、売買物件又は本契約締結後に売買物件に設置した建物等の物件を第三者に譲渡、貸付する際には、前項の規定を遵守しなければならない。

4 甲は、第 1 項及び第 2 項に規定する事項について必要があると認めるときは、売買物件等について、実地を調査し、又は所要の報告を求めることができる。

(住宅建築時期)

第 10 条 乙は、売買物件の引き渡しのあった日から 10 年以内に、乙が居住するための住宅を建築し居住しなければならない。

2 乙は、住宅を建築するにあたって、建築基準法（昭和 25 年法律第 201 号）等の関係法令並びに甲が分譲宅地内で必要と認めた制限事項及び指

示に従わなければならない。

(権利義務の譲渡等の制限)

第11条 乙は、売買物件の引き渡しを受ける前において、この契約から生ずる一切の権利義務を第三者に譲渡し、又は担保に供することができない。

2 乙は、売買物件の引き渡しを受けた日から10年間は、売買物件又は、売買物件に建築された住宅等に関する所有権を第三者に移転してはならない。

3 乙は、前項の売買物件及び住宅等に、前項に定める期間は抵当権・質権・賃借権・その他使用及び収益を目的とする権利の設定をしてはならない。ただし、住宅等を住宅等の建築資金に充当するための資金確保に係る担保に供する場合については、この限りでない。

4 乙は、住宅を建築するため、通常必要とされる程度を超えて売買物件の原状を変更してはならない。

(契約の解除)

第12条 甲は、この契約締結後、売買物件の引き渡しをするまでの間に、乙が次の各号の一に該当すると認めるときは、この契約を解除することができる。この場合において、乙又は第三者に損害が生じても甲はその責めを負わない。

- (1) 売買代金その他甲に納付すべき金額を納入期限までに納付しないとき。
- (2) この契約締結に必要な申込資格を偽る等、不正な行為により契約を締結したとき。
- (3) この契約の解除を申し出たとき。
- (4) 前条第1項の規定に違反したとき。
- (5) 前各号に規定する場合のほか、この契約に基づく義務その他を履行しないとき。

(違約金)

第13条 乙は、前条の規定に基づき契約が解除された場合には、売買代金の100分の10に相当する違約金を甲に支払わなければならない。ただし、甲が乙に特別な事情があると認めるときは、この限りでない。

(返還金)

第14条 甲は、第12条の規定に基づき契約を解除した場合には、乙が既に支払った売買代金から前条に規定する違約金を減じた残額を返還するものとする。

2 前項の返還金には、利息は付さないものとする。

(売買物件の買い戻し)

第15条 乙が、売買物件の引き渡しを受けた後、第9条から第11条まで及び第12条第2号の規定に違反したときは、甲は、催告を要しないで、第2条の売買代金を乙に返還して売買物件を買い戻すことができる。

2 前項の買い戻しができる期間は、売買物件の引き渡しの日から10年とする。

3 第1項の買い戻しの登記は、第8条に規定する所有権移転登記と同時に行うものとし、これに要する費用は、乙の負担とする。

4 第12条の後段、第13条及び第14条の規定は、第1項の規定に基づき甲が売買物件を買い戻す場合にこれを準用する。

(瑕疵担保責任)

第16条 乙は、本契約締結後、売買物件に隠れた瑕疵が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補修の請求をすることができない。

(原状回復義務)

第17条 乙は、第12条の規定により契約が解除されたときは、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。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ことを認めるときは、現状で返還することができる。

(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することができる。

(契約等の費用)

第19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、すべて乙の負担とする。

(相隣関係等への配慮)

第20条 乙は、売買物件の引き渡し後においては、十分な注意をもって土地を管理し、隣接住民及び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。

(管轄裁判所)

第 2 1 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の管轄裁判所は、甲の所在地を管轄区域とする地方裁判所又は簡易裁判所とする。

(信義誠実の義務)

第 2 2 条 甲乙両者は、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 2 3 条 この契約に関し疑義があるときは、甲乙協議のうえ決定する。

本契約の締結を証するため、本契約書 2 通を作成し、それぞれ記名押印のうえ、各自 1 通を保有する。

年 月 日

甲 兵庫県美方郡香美町香住区香住 8 7 0 番地の 1

香美町長

乙