

国有財産売買契約書（案）

売出人 契約担当官 東海農政局長 小峰 賢哉（以下「甲」という。）と買受人 ○○ ○○（以下「乙」という。）とは、次の条項により国有財産の売買契約を締結する。

（売買物件）

第1条 売買物件は、次のとおり。

所在地	区分	数 量	m ²	摘要

2 前項に定める数量をもって、乙は、契約数量とすることを了承するものとする。

（売買代金）

第2条 売買代金は、金○○円とする。

（契約保証金）

第3条 乙は、本契約を締結しようとするとき、契約保証金として金○○（売買代金の1割以上の金額）円を甲に納付しなければならない。

2 前項の契約保証金のうち、金○○円は入札保証金より充当するものとする。

3 第1項の契約保証金は、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。

4 第1項の契約保証金には利息を付さない。

5 甲は、乙が第4条に定める義務を履行したときは、第1項に定める契約保証金を売買代金に充当するものとする。

6 甲は、乙が第4条に定める義務を履行しないときは、第1項に定める契約保証金を国庫に帰属させることができる。

（代金の支払い）

第4条 乙は、売買代金のうち前条第1項に定める契約保証金の額を除いた金○○（売買代金から契約保証金の額を除いた金額）円を、歳入徴収官の発行する納入告知書により 年 月 日までに甲に支払わなければならない。

※契約日から20日以内

（登記嘱託請求書等）

第5条 乙は、本契約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証書を添付した登記嘱託請求書を、甲に提出しなければならない。

（所有権の移転）

第6条 売買物件の所有権は、乙が売買代金を納付した時に乙に移転する。

（売買物件の引渡し）

第7条 甲は、前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引き渡しがあったものとする。

（危険負担）

第8条 本契約締結の時から売買物件の引渡しの時までにおいて、当該物件が、天災地変その他

の甲又は乙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、甲乙双方書面により通知して、本契約を解除することができる。また、乙は本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 甲は、売買物件の引渡し前に、前項の事由によって当該物件が損傷した場合であっても、修補することにより本契約の履行が可能であるときは、甲は、売買物件を修補して乙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本契約に定める引渡しの時を超えても、乙は、甲に対し、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、本契約が解除された場合、甲は、乙に対し、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。

(契約不適合責任)

第9条 乙は、引き渡された売買物件が種類又は品質に関して契約の内容に適合しないもの（以下「契約不適合」という。）であるときは、引渡しの日から2年以内に甲に通知したものに限り、次のとおり、損害賠償請求又は契約の解除をすることができる。この場合、甲又は乙は、相手方に対し、協議の申し入れをすることができる。

- (1) 本条の契約不適合が、本契約及び取引上の社会通念に照らして甲の責めに帰すことができない事由によるものであるときを除き、乙は、甲に対し、損害賠償を請求することができる。
 - (2) 前号の損害賠償額は、売買代金の額を限度とする。
 - (3) 本条の契約不適合により、乙が本契約を締結した目的が達せられないときは、本契約を解除することができる。
 - (4) 本条の契約不適合が乙の責めに帰すべき事由によるものであるときは、乙は、損害賠償請求又は契約の解除のいずれもすることはできない。
- 2 前項の契約不適合の存在を理由として、乙は、甲に対して、修補請求又は代金の減額請求をすることはできない。
 - 3 乙が本契約締結時に第1項の契約不適合を知っていたときは、甲は本条の責任を負わない。

(公序良俗に反する使用等の禁止)

第10条 乙は、国有財産売買契約締結の日から10年間、売払物件を暴力団（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。）若しくは同法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ら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払物件を第三者に貸してはならない。

(風俗営業等への使用の禁止)

第11条 乙は、国有財産売買契約締結の日から10年間、売払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又は同条第11項に規定する特定遊興飲食店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12条 甲は、乙の第10条及び第11条に定める公序良俗に反する使用等に関して、甲が必要と認めるときは実地調査を行うことができる。
- 2 乙は、甲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、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 13 条 乙は、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甲に支払わなければならないこと。

- (1) 第 12 条に定める義務に違反したときは、売買代金の 1 割に相当する額
- (2) 第 10 条及び第 11 条に定める義務に違反したときは、売買代金の 3 割に相当する額

2 前項の違約金は第 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。

(契約の解除)

第 14 条 甲は、乙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。

(属性要件に基づく契約解除)

第 15 条 甲は、乙が次の各号の一に該当すると認められるときは、何らの催告を要せず、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（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。以下同じ。）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
- (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

(行為要件に基づく契約解除)

第 16 条 甲は、乙が自ら又は第三者を利用して次の各号の一に該当する行為をした場合は、何らの催告を要せず、本契約を解除することができる。

- (1) 暴力的な要求行為
- (2) 法的な責任を超えた不当な要求行為
- (3) 取引に関して脅迫的な言動をし、又は暴力を用いる行為
- (4) 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
- (5) その他前各号に準ずる行為

(表明確約)

第 17 条 乙は、第 15 条各号及び第 16 条各号のいずれにも該当しないことを表明し、かつ、将来にわたっても該当しないことを確約する。

(返還金等)

第 18 条 甲は、第 14 条から第 16 条までに定める解除権を行使したときは、乙が支払った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 19 条 乙は、甲が第 14 条から第 16 条まで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と認めたときは、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ければならない。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ければならない。
- 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20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。

- 2 甲は、第15条及び第16条の規定により本契約を解除した場合は、これにより乙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。
- 3 乙は、甲が第15条及び第16条の規定により本契約を解除した場合において、甲に損害が生じたときは、その損害を賠償するものとする。

(返還金の相殺)

第21条 甲は、第18条第1項の規定により売買代金を返還する場合において、乙が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、返還する売買代金の全部又は一部と相殺する。

(契約の費用)

第22条 本契約の締結及び履行等に関して必要な費用は、乙の負担とする。

(契約内容等の公表)

第23条 乙は、契約の締結後、「所在地」、「面積」、「地目」、「応札者数」、「開札結果」、「契約日」、「契約金額」、「契約相手方の法人・個人の別」、「価格形成上の減価要因（建物解体撤去、地下埋設物等を減価要因とした場合にはその旨記載）」、「農業振興地域」、「都市計画区域」、「用途地域」、「建蔽率」、「容積率」等を農林水産省又は東海農政局のホームページで公表することに同意するものとする。

(信義誠実の義務・疑義の決定)

第24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。

2 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25条 本契約に関する訴えの管轄は、東海農政局所在地を管轄区域とする名古屋地方裁判所とする。

上記の契約の締結を証するため、本契約書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。

年 月 日

売払人 住所 愛知県名古屋市中区三の丸2丁目6番2号
氏名 契約担当官 東海農政局長 小峰 賢哉 印

買受人 住 所 ○○(都道府)県○○○市○○区○○○
氏 名 ○○ ○○ 印