

県有財産売買契約書

売出人 長崎県知事 ○○ ○○（以下「甲」という。）と買受人（以下「乙」という。）とは、県有財産の売買について、次のとおり契約を締結する。

（信義誠実の義務）

第1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。

（売買物件の及び売買価格）

第2条 甲は、末尾記載の物件（以下「売買物件」という。）を売買価格（以下「代金」という。）
金 円で乙に売り渡し、乙はこれを買受けた。

（契約保証金）

第3条 乙は、この契約締結と同時に、契約保証金（代金の百分の十以上の金額）として
金 円を甲の指示する手続きにより、甲に納付しなければならない。

2 前項の契約保証金は、第2条に定める代金に充当することができることとし、この場合の契約保証金には利息は付さない。

3 甲は、乙が第4条に定める義務を履行しないとき又は乙の責に帰す事由により第6条の所有権の移転前に本契約を解除したときは、第1項の契約保証金を県に帰属させることができる。

4 第2項及び第3項以外の場合においては、甲は、乙の本契約の義務の履行を確認した後、乙の払戻し請求書の提出を受けて契約保証金を還付するものとする。ただし、この場合の契約保証金には利息は付さない。

（代金の納付）

第4条 乙は、第2条に定める代金を甲が別途発行する納入通知書により、 年 月 日までに甲に納付するものとする。

（遅延利息）

第5条 甲は、乙が前条に定める納付期限までに代金を納付しないときは、納付期限の翌日から完納の日まで未納代金につき年利2.5パーセントの割合で遅延利息を徴収するものとする。ただし、天災、事変等により止むを得ないと認められるときは、この限りではない。

（所有権移転の時期）

第6条 売買物件の所有権移転の時期は、乙が代金（前条に定める遅延利息を含む。）の支払いを完了したときとする。

（引き渡し及び境界標）

第7条 売買物件の引き渡しは、前条の規定による所有権移転後に甲乙立ち会いのうえ現状のまま行うものとし、境界標は乙が自己の費用で設置するものとする。

（所有権移転登記）

第8条 売買物件の所有権移転登記は、登録免許税その他の経費を乙の負担で前条による引き渡し後、甲が行うものとし、第18条に規定する買戻し特約登記についても同様とする。

(特約条項)

第 9 条 乙は、売買物件が売買契約書添付の物件調書等（別紙）記載の内容であることを了承したうえ、売買物件を買い受けるものとする。

(契約不適合責任)

第 9 条の 2 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、修補請求、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) 修補をする場合において、甲は、乙に不相当な負担を課すものでないときは、乙が請求した方法と異なる方法による修補をすることができる。

(2) 修補に要する費用が売買代金の額を超過する場合には、甲は修補責任を負わない。

(3) 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る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。

(4) 前号の損害賠償額は、売買代金の額を限度とする。

(5) 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。

(6) 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、修補請求、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 前項の契約不適合について、乙は、甲に対して、代金減額を請求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。

4 第 9 条（特約条項）の内容については、第項の契約不適合に該当しない。

(危険負担)

第10条 乙は、本契約締結の時から売買物件の引き渡しの時までにおいて、当該物件が、乙の責めに帰すべき事由により滅失又は毀損した場合には、甲に対して代金の減額又は損害の賠償を請求

することができない。

(用途指定)

第 11 条 甲は、売買物件について、次条から第 17 条までに定めるところにより乙と用途指定の特約をする。

(指定用途)

第 12 条 乙は、売買物件を { 取得要望書にある利用用途を記載 } の用途（以下「指定用途」という。）に自ら供さなければならない。

(工事の着手期日)

第 13 条 乙は、売買物件について 年 月 日（以下「工事着手期日」という。）までに必要な工事に着手しなければならない。

※「年月日」は、利用計画に基づき、契約締結の日から 6 ヶ月以内の日を記載します。特別な事情があると認められる場合には、最高 1 年間を限度として延長することができます。

なお、「工事に着手」とは、建築基準法上の建築確認を得たうえで、その完成の意図をもって建築物自体と不可分の基礎打、土地の掘削等を行うことをいいます。

(指定期日)

第 14 条 乙は、売買物件について 年 月 日 (以下「指定期日」という。) までに必要な工事を完了し、指定用途に供さなければならない。

2 乙は、本契約締結の日から指定期日までに、甲の承認を得ないで売買物件を指定用途以外の用途 (指定用途に供するための工事を除く。以下同じ。) に供してはならない。

※「年月日」は、第 13 条に記載した年月日から 1 年 (小規模工事) 又は 2 年 (大規模工事) 以内の日を記載します。「小規模工事」とは、木造、鉄骨、コンクリートブロック、これらに類する建物の工事等をいい、「大規模工事」とは小規模工事以外のものをいい、特別な事情があると認められる場合には、最高 1 年間を限度として延長することができます。

(指定期間)

第 15 条 乙は、売買物件を指定期日の翌日から 年 月 日 (以下「指定期間」という。) まで指定用途に供さなければならない。

※「年月日」は、契約締結の日から 5 年後の日を記載します。

(所有権の移転の禁止)

第 16 条 乙は、本契約締結の日から指定期間満了の日まで、甲の承認を得ないで、売買物件について売買、贈与、交換、出資等による所有権の移転 (以下「所有権の移転」という。) をし又は所有権の移転を主たる目的とする合併をしてはならない。

(権利の設定の禁止)

第 17 条 乙は、本契約締結の日から指定期間満了の日まで、甲の承認を得ないで、売買物件に地上権、質権、使用貸借による権利又は賃借権その他の使用及び収益を目的とする権利の設定 (以下「権利の設定」という。) をしてはならない。

(買戻しの特約)

第 18 条 甲は、乙がこの契約締結の日から次項に定める買戻期間満了の日までにおいて、甲の承認を得ないで、売買物件について次の各号のいずれかに該当する行為をした場合には、売買物件の買戻しをすることができる。

- (1) 第 14 条第 1 項に定める義務に違反して指定期日までに指定用途に供さなかったとき。
- (2) 第 15 条に定める義務に違反して指定期間中に指定用途に供さなくなったとき。
- (3) 第 12 条、第 14 条第 2 項及び第 15 条に定める義務に違反して指定用途以外の用途に供したとき。
- (4) 第 16 条及び第 17 条に定める義務に違反して所有権の移転又は合併、権利の設定をしたとき。

2 前項に定める買戻しの期間は、本契約締結の日から 5 年間とする。

(用途指定の変更、解除等)

第 19 条 乙は、売買物件の全部又は一部について、やむを得ない事由により第 12 条から第 17

条までに定める用途指定の変更又は解除をする必要がある場合には、詳細な事由を付した書面により甲に申請しなければならない。

2 甲が前項の申請に対し承認する場合には、書面によって行うものとする。

3 甲が前項に定める承認をする場合には、乙は甲の請求により甲の定める基準に基づき算定した額を納付しなければならない。

(実地調査等)

第 20 条 甲は、乙の第 12 条から第 17 条までに定める用途指定の履行状況を確認するため、随時に実地調査又は実地監査を行うことができる。

2 乙は、本契約締結の日から第 15 条に定める期間満了の日までのうち甲が必要と認めるときは随時に、売買物件について所有権の移転又は合併、権利の設定を行っていない事実及び利用状況の事実を証する登記簿謄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又は実地監査を拒み、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 21 条 乙は、第 12 条から第 17 条までに定める用途指定の義務に違反したときは次の各号に定めるところにより、甲に対し、違約金を支払わなければならない。

(1) 第 13 条に定める義務に違反して工事着手期日までに必要な工事に着手しなかったとき、第 14 条第 1 項に定める義務に違反して指定期日までに指定用途に供さなかったとき又は第 15 条に定める義務に違反して指定期間中に指定用途に供さなくなったとき（指定用途以外の用途に供したときは次号による。）

金 { 代金の 1 割 } 円

(2) 第 12 条、第 14 条第 2 項及び第 15 条に定める義務に違反して指定期間満了の日までに指定用途以外の用途に供したとき、第 16 条に定める義務に違反して所有権の移転若しくは合併をしたとき又は第 17 条に定める義務に違反して権利の設定をしたとき

金 { 代金の 3 割 } 円

2 前項の違約金は、第 27 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 22 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。

2 甲は、次に掲げるときは、催告をしないで、本契約を解除することができる。

(1) 義務の全部の履行が不能であるとき。

(2) 乙がその義務の全部の履行を拒絶する意思を明確に表示したとき。

(3) 義務の一部の履行が不能である場合又は乙がその義務の一部の履行を拒絶する意思を明確に表示した場合で、残存する部分のみでは契約目的を達することができないとき。

(4) 前各号に掲げる場合のほか、乙がその義務の履行をせず、甲が催告をしても契約目的を達するのに足りる履行がされる見込みがないことが明らかであるとき。

(暴力団等の排除に係る契約解除)

第 23 条 甲は、乙が長崎県が行う各種契約等からの暴力団等排除要綱（平成 22 年 9 月 13 日施行）別表 1 に掲げる措置要件のいずれかに該当すると認められた場合、催告その他の手続きを要することなく、本件契約を即時解除することができる。

2 甲が、前項の規定により、本件契約を解除した場合には、甲はこれによる乙の損害を賠償する責を負わない。

3 同条第 1 項の規定により、本契約が解除された場合においては、乙は、第 2 条に定める売買価格の 10 分の 1 に相当する額を違約金として甲に支払わなければならない。

(返還金等)

第 24 条 甲は、第 22 条及び第 23 条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、乙が支払った違約金及び売買物件に支出した必要費、有益費その他一切の費用は返還しない。

4 甲は、解除権を行使したときは、乙に対し乙が売買物件から利得した果実を請求しない。

(原状回復及び返還)

第 25 条 乙は、甲が第 22 条及び第 23 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。なお、この場合において、乙は、売買物件に乙所有の物件が所在するときは、当該物件の所有権を放棄しなければならない。

2 乙は、前項ただし書きにおいて、売買物件が滅失又は毀損しているときは、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 項の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及び乙所有の物件の所有権放棄に関する書類を、甲に提出しなければならない。

(特別違約金)

第 26 条 甲は、乙が第 12 条から第 17 条までに定める義務に違反した場合には、甲の選択により、第 22 条に定める解除権の行使に代えて特別違約金を請求することができる。この場合において、乙が特別違約金を納付したときは、第 11 条に定める用途指定の特約は解除する。

2 前項の特別違約金の額は、次に掲げる額の合計額とする。

(1) 売買物件の用途指定違反時の時価額が売買代金を超える場合は、当該超過額

(2) 売買物件の用途指定違反時の 2 割に相当する額

(損害賠償)

第 27 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。

(違約金の相殺)

第 28 条 甲は、第 24 条第 1 項により売買代金を返還する場合において、乙が第 21 条及び第 23 条に定める違約金又は第 25 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、返還する売買代金の全部又は一部と相殺する。

(契約の費用)

第 29 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。

(協議)

第 30 条 本契約に定めのない事項で約定する必要が生じたとき又は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 31 条 本契約に関する訴えの管轄は、長崎県庁所在地を管轄区域とする長崎地方裁判所とする。

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一通を保有する。

年 月 日

売出人 住 所 長崎市尾上町 3 番 1 号

氏 名 長崎県知事 ○○ ○○

買受人 住 所

氏 名

売買物件の表示

所 在 地	区 分	種 目	構 造	数 量 (㎡)	売 買 価 格 (円)