

売 買 契 約 書

(案)

県 有 土 地 売 買 契 約 書

売出人 長崎県（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。

（売買物件及び売買価格）

第2条 甲は、末尾記載の土地（以下「売買土地」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、既に納付した契約保証金を、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。

2 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7条の所有権の移転前に本契約を解除したときは、既に納付された契約保証金を県に帰属させることができる。

3 第1項及び第2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、令和 年 月 日までに甲に納付するものとする。ただし、既に納付した契約保証金が第2条に定める代金と同額である場合で、前条第1項に定めるとおり代金を充当する場合は、この限りではない。

（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納付した日まで未納代金に年利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、事変等によりやむを得ないと認められるときは、この限りでない。

（土地の一時使用）

第6条 甲は、第8条の規定に基づく引渡し前であっても、乙から申請があり、かつ、甲が施工する工事に支障がないと認めるときは、乙に売買土地の全部又は一部を使用させることができる。

2 前項の使用にかかる使用料は、無料とする。

3 乙は、第1項の使用により、甲及び第三者に損害を与えたときは、すべてその責を負わなければならない。

(所有権移転の時期)

第7条 売買土地の所有権移転の時期は、乙が、代金（第5条に定める遅延利息を含む。）を納付したときとする。

(引渡し)

第8条 売買土地の引渡しは、乙が、代金（第5条に定める遅延利息を含む。）を納付したのち、甲乙立会いの上現状のまま行うものとする。

2 前項の引渡し後は、乙は、当該土地の維持管理の責を負い、そのための一切の費用及び公租公課を負担し、かつ、甲及び第三者に損害を与えた場合は、すべて乙の責任において解決するものとする。

(境界標の設置)

第9条 売買土地の境界標は、前条の規定による引渡し以降は、乙が自己の費用で設置するものとする。

(用途指定)

第10条 乙は、売買土地を、 の用途(以下「指定用途」という。)に供さなければならない。

2 乙は、売買土地の所有権移転の日から2年以内に建設を開始しなければならない。

3 乙は、売買土地の所有権移転の日から5年間は、売買土地を指定用途以外の用途のために使用してはならない。

(譲渡等の禁止)

第11条 乙は、第10条第3項の規定による期間が満了するまでは、売買土地を第三者に譲渡し、交換し又は土地利用上の権利若しくは担保権を設定する行為をしてはならない。ただし、特にやむを得ない場合で、甲の文書による承認を得たときは、この限りではない。

(所有権移転登記)

第12条 売買土地の所有権移転登記は、代金・遅延利息の全額納入後、登録免許税その他登記手続きに関する費用を乙の負担で甲が行うものとする。

(特約条項)

第13条 乙は、売買物件が分譲要領の物件調書等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13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13条（特約条項）の内容については、第1項の契約不適合に該当しない。
- (危険負担等)
- 第14条 乙はこの契約締結の日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及び損害の賠償を請求することができない。
- (契約の解除)
- 第15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) 乙が代金を3か月以上滞納したとき。
 - (2) 乙が提出した分譲申込書の記載内容について、信義に反する行為が認められたとき。
 - (3) 義務の全部の履行が不能であるとき。
 - (4) 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。
 - (5) 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。
 - (6) 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。
- 3 第1項及び第2項の規定により契約を解除した場合、乙は違約金として売買代金の10パーセントに相当する額を甲に支払うものとし、甲は、契約の解除により乙又は第三者に損害を生じてもその責を負わないものとする。
- 4 第1項及び第2項の規定により契約を解除した場合において、甲は、既納の売買代金

及び甲に納付した費用があるときは、これを乙に返還するものとする。

ただし、返還金には利息を付さない。

(暴力団等の排除に係る契約解除)

第16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 前項の規定により契約を解除した場合は、第15条第3項及び第4項の規定を準用する。

(原状回復の義務)

第17条 第15条及び第16条の規定により契約を解除した場合、乙は、甲の指定する期限までに土地を原状に復して、甲に返還しなければならない。ただし、乙が地上物件を放棄することを申し出、甲がこれを承認したときは、この限りでない。

(買い戻し)

第18条 甲は、次に該当する場合、乙に対しこの契約の売買代金を提供して売買土地を買い戻すことができる。

(1) 乙が、第10条及び第11条の規定に違反したとき。

(2) 第15条第1項、第2項及び第16条第1項の規定に該当したとき。

2 前項の買戻期間は、売買土地の所有権移転の日から5年とする。

3 第15条第3項及び第4項の規定は、買い戻した場合に準用する。

(契約の費用)

第19条 この契約の締結に要する費用は、乙の負担とする。

(公害防止)

第20条 乙は事業開始後発生する騒音、振動、粉塵、煤煙、ガス、臭気、排水等（以下「騒音等」という。）については公害に関する法令、条例、規則等及びこれらの規定に定められた基準等を厳守し、必要な公害防止施設を整備するなど、自己の責任と費用負担において関係住民に被害を及ぼさないよう、万全の措置を講じなければならない。

2 前項の措置を行ってもなお、騒音等の発生のおそれがあり、若しくは騒音等が生じたとき、県並びに関係地方公共団体の指導があったとき、又はその他関係住民から苦情等があったときは、乙は、直ちに誠意をもってこれらに対処し、必要な措置を講じなければならない。

(管轄裁判所)

第21条 この契約から生ずる一切の法律関係に基づく訴えについては、甲の事務所の所在地を管轄する地方裁判所をもって管轄裁判所とする。

(協議)

第22条 この契約に定めのない事項で約定する必要が生じたとき、又はこの契約につい

て疑義を生じたときは、甲乙協議のうえ定めるものとする。

本書は、同文2通を作成し、甲乙記名押印のうえ各自その1通を保持する。

令和 年 月 日

(甲) 売払人 住 所 長崎市万才町3番17号
氏 名 長崎県長崎振興局
 長崎港湾漁港事務所
 所 長

(乙) 買受人 住 所
氏 名

土地の表示

所在・地番		
地 目		雑種地
地積	実測	m ²