

町 有 財 産 売 買 契 約 書 (案)

売出人 鏡石町 鏡石町長 木賊正男（以下「甲」という。）と買受人 ○○○○（以下「乙」という。）との間において、次の条項及び旧鏡石児童館売却実施要領に基づき、土地建物売買契約（以下「本契約」という。）を締結する。

この契約は、地方自治法（昭和22年法律第67号）第96条第1項第8号及び議会の議決に付すべき契約及び財産の取得又は処分に関する条例（昭和39年3月30日条例第8号）第3条の規定による鏡石町議会の議決を得るまで仮契約とし、同議会の議決を得た後、本契約として成立するものとする。ただし、令和8年12月28日までに議決が得られなかった場合または、否決された場合には、この契約は成立しないものとする。その場合、乙に損害を生じた場合においても、甲は一切その賠償の責めを負わないものとする。

（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。

（物件の表示）

第2条 甲は、その所有する次に掲げる土地建物（土地に定着する構造物及び立木並びに建物の付帯設備その他建物内に残置する動産含む）（以下「売買物件」という。）を現状有姿のまま乙に売り払い、乙はこれを買受けるものとする。

2 売買物件に埋設されている耐震性貯水槽（以下「防火水槽」という。）の所有権は甲に帰属するものとする。

土地	所在	岩瀬郡鏡石町本町207番5
	地目	宅地
	地積	1,046.50㎡
建物	種類	児童福祉施設
	構造	木造瓦葺平屋建
	床面積	275.75㎡ ※建築設計面積

（売買代金）

第3条 売買物件の売買代金は、金○○,○○○,○○○円とし、その内訳は、以下のとおりとする。

土地の売買代金：金○○,○○○,○○○円

建物の売買代金：金○○,○○○,○○○円

（うち消費税及び地方消費税相当額○,○○○,○○○円）

(契約保証金)

- 第4条 乙は、契約保証金として金〇,〇〇〇,〇〇〇円を、甲に納付しなければならない。
- 2 前項に規定する契約保証金には利息を付さないものとする。
- 3 第1項に規定する契約保証金は、第18条の損害賠償の予定又はその一部と解釈しないものとする。
- 4 本契約締結後、売買代金の支払いがあったときは、第1項の契約保証金を、売買代金に充当するものとする。
- 5 甲は、この契約の議決が得られず成立しなかった場合、速やかに乙の指定する金融機関に契約保証金全額を返還しなければならない。この場合の振込手数料は甲の負担とする。
- 6 契約保証金は、乙の責めに帰すべき理由により本契約を解除されたときは、甲に帰属するものとする。

(売買代金の支払い)

- 第5条 乙は、第3条の売買代金のうち前条第1項に規定する契約保証金を除いた、金〇〇,〇〇〇,〇〇〇円を本契約成立後、甲の指定する期日までに甲の発行する納入通知書により、支払わなければならない。

(所有権移転及び登記の嘱託)

- 第6条 売買物件の所有権は、乙が売買代金を完納したとき乙に移転する。
- 2 甲は、前項の規定により所有権が移転した後、土地については、速やかに所有権移転登記を嘱託するものとし、乙は、これに必要な書類等をあらかじめ甲に提出するものとする。ただし、乙が所有権移転登記を行うことを妨げるものではない。
- 3 前項に規定する所有権移転登記に必要な登録免許税や嘱託登記手数料などその他の費用は、乙の負担とする。
- 4 建物については未登記物件であるため、表示登記を乙の責任で行うものとする。

(売買物件の引渡し及び管理責任)

- 第7条 売買物件は、売買代金支払と同時に別に何らの手続を用いなくて、売買物件の所在地において、現状有姿のまま乙に引き渡すものとする。
- 2 売買物件の管理責任は、前項の引渡しと同時に売主から買主に移転するものとし、乙はその責任と負担において売買物件を管理しなければならない。

(防火水槽に係る契約の締結及び設定登記)

- 第8条 乙は、本契約締結とともに、甲が第2条第1項の防火水槽を所有し、使用することを目的とする無償の土地使用貸借契約を甲と締結するものとする。

- 2 本契約締結後、甲は、速やかに防火水槽の設置範囲から 1 m を追加した範囲に合わせた分筆及び分筆登記を甲の負担で行う。
- 3 乙は、分筆及び分筆登記完了後、第 1 項の土地使用貸借契約に代わり、甲が当該防火水槽を所有し、使用することを目的とする、区分地上権設定契約を甲と締結しなければならない。
- 4 甲は、前項の区分地上権設定契約に基づき、区分地上権の設定登記を甲の負担で行う。

(防火水槽に係る特約)

- 第 9 条 乙は、防火水槽の維持管理に支障となる建物及び工作物を設置しないものとする。
- 2 乙は、防火水槽の設置箇所に建物、工作物その他の物件を設置する場合には、その設計及び工法について、甲（担当：総務課）と事前に協議するものとする。
 - 3 乙は、乙以外の者が防火水槽の設置箇所に建物、工作物その他の物件を設置する場合にも、その者をして、第 1 項に規定する建物及び工作物を除き、その設計及び工法について、甲（担当：総務課）と事前に協議させるものとする。
 - 4 甲は、防火水槽の維持管理上、やむを得ず必要と認める場合は、必要最小限の範囲及び期間に限り、防火水槽の設置箇所に立ち入り又は使用できるものとし、乙はこれを無償で認容するものとする。
 - 5 前項の規定に基づき甲が防火水槽の設置箇所に立ち入る又は使用する場合には、乙に事前に通知するものとする。ただし、緊急の理由による場合は、この限りではない。

(危険負担)

- 第 9 条 乙は、この契約の締結の時から売買物件の引渡しの時までにおいて、当該土地が甲の責に帰すことのできない事由により滅失し、又はき損した場合は、その損害は、乙の負担とする。

(公租公課の負担)

- 第 10 条 第 6 条第 1 項に規定する所有権移転後の売買物件に対する公租公課は、すべて乙の負担とする。

(契約不適合責任)

- 第 11 条 甲は、乙に対して一切の契約不適合責任を負わないものとし、乙は、この契約締結後、売買物件が契約に不適合であることを理由として、売買代金の減免、追完若しくは損害賠償の請求及び契約の解除をすることができないものとする。

(土地利用等条件)

第12条 乙は、この契約締結の日から起算して3年を経過する日までの間は、売却物件の所有権の全部又は一部を第三者に移転することや、名目のいかんを問わず、売却物件に賃借権、使用貸借による権利その他の使用及び収益を目的とする権利等を設定してはならない。ただし上記の義務を履行した場合は買受者の申請に基づき譲渡等の禁止を解除することができるものとし、第三者に移転する場合には上記義務を書面により承継遵守させるとともに、当該期間における第三者の義務違反に対する債務は継承後も買受者が負うものとする。

2 乙は、この契約締結の日から起算して3年を経過する日までの間は、建物を解体してはならない。ただし、建物以外については、その限りではないものとする。

(用途の制限)

第13条 乙は、売買物件を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のために利用する等公序良俗に反する用に使用してはならない。また、これらの用に供されることを知りながら、売却物件の所有権を第三者に移転し又は売却物件を第三者に貸与してはならない。

2 乙は、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」及び同条第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てはならない。

3 乙は、無差別大量殺人行為を行った団体の規制に関する法律第4条第1項に規定する無差別大量殺人行為に係る用に供することや、その他騒音、振動、臭気、日照阻害等周辺の住民に著しく不安を与える施設の用に供してはならない。

4 乙は、売買物件を第三者に使用させる場合には、当該第三者に対して第1項から第3項の定め反する使用をさせてはならない。この場合において、乙は、第1項から第3項の使用の禁止をまねがれるものではない。

5 乙は、前項の第三者が新たな第三者に売買物件を使用させる場合も同様に、第1項から第4項の内容を遵守させなければならない。

(違約金)

第14条 乙は、第12条から第13条までに定める義務に違反したときは、売買代金の100分の30に相当する違約金を甲に支払わなければならない。

2 前項に定める違約金は、第18条に定める損害賠償の一部としないものとする。

(契約の解除)

第15条 甲は、乙が本契約に規定する義務を履行しないときは、催告その他何らの手

続を用いなくて、本契約を解除することができる。

- 2 甲は、前項の規定により、本契約を解除した場合において、乙又は第三者が損害を受けることがあっても、これを賠償することを要しない。
- 3 第1項の規定による契約解除は、別途、甲による違約金請求を妨げないものとする。

(返還金等)

第16条 甲は、前条第1項の規定により解除権を行使したときは、乙が支払った売買代金を乙に返還する。ただし、当該返還金に利息は付さない。

- 2 甲は、解除権を行使したとき、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乙が売買物件に関して支出した必要費、有益費その他一切の費用を返還しない。

(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、売買物件を甲が指定した状態に回復し、返還しなければならない。

- 2 乙は、前項の規定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、売買物件の所有権移転登記の抹消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 乙は、本契約に定める義務を履行しなかったため甲に損害を与えたときは、その損害に相当する金額を、損害賠償として甲に支払わなければならない。

- 2 違約金の支払及び契約解除は、別途、甲による損害賠償請求を妨げないものとする。

(返還金の相殺)

第19条 甲は、第16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、乙が第14条に規定する違約金又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。

- 2 前項の返還金には、利子は付さない。

(契約の費用)

第20条 この契約の締結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21条 この契約に関し疑義のある事項又は本契約に定めのない事項については、甲乙協議のうえ決定する。

(合意管轄)

第22条 この契約に関する一切の法律上の紛争については、この契約から生じる一切の訴えについては、この土地の所在地を管轄する地方裁判所又は簡易裁判所をもって管轄裁判所とする。

この契約の締結を証するため本書2通を作成し、甲、乙両者記名押印のうえ各自1通を保有する。

令和 年 月 日

(甲) 福島県岩瀬郡鏡石町不時沼345番地
鏡石町 鏡石町長 木賊 正男

(乙)