

## おいらせ町公有不動産売買契約書（案）

売出人 おいらせ町（以下「甲」という。）と、買受人（落札者）（以下「乙」という。）とは、次の条項によりおいらせ町公有不動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	種目	数量	摘要
青森県上北郡おいらせ町 上前田 125 番 1	土地	宅地	415.19 m <sup>2</sup>	登記事項証明書表示面積
	工作物	—	1.00 式	
	立竹木	—	1.00 式	

（売買代金）

第2条 売買代金は、金（落札金額） 円（うち消費税及び地方消費税相当額金 円）とする。

※下線部分は工作物付土地の場合に該当する場合があります。

（代金の支払い）

第3条 乙は、本契約締結と同時に前条に定める売買代金のうち、入札保証金額を除いた金（落札金額から入札保証金を除いた金額）円を甲に支払わなければならない。

（所有権の移転）

第4条 売買物件の所有権は、乙が売買代金を支払った時に乙に移転する。

（売買物件の引渡し）

第5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時に引渡したものとする。

（目的物の種類または品質に関する担保）

第6条 甲は、本契約締結後、売買物件に契約不適合が発見された場合には、引渡しの日から2年間に限り民法（明治29年法律第89号）第562条第1項に規定する担保の責任を負う。

2 甲の責任の範囲（賠償額）は、売買代金の額を限度とする。

3 第6条（特約条項）の瑕疵については、第1項の契約不適合に該当しない。

（危険負担）

第7条 乙は、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、甲の責に帰すことのできない事由により滅失又はき損した場合には、甲に対して売買代金の減免を請求することができない。

（公序良俗に反する使用等の禁止）

第8条 乙は、本契約の締結の日から10年間、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（以下「暴力団」という。）若しくは法律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買物件を第三者に貸してはならない。

（実地調査等）

第9条 甲は、乙の前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事項証明書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、正当な理由なく前二項に定める実地調査を拒み、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10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。

- (1) 前条に定める義務に違反したときは、売買代金の100分の10に相当する金額
- (2) 第9条に定める義務に違反したときは、売買代金の100分の30に相当する金額

2 前項の違約金は第11条第4項及び第14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11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、乙が第9条に定める義務に違反したとき、又は次の各号の一に該当していると認められるときは、前項の規定にかかわらず、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「役員等」という。)が、暴力団又は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(以下「暴力団員」という。)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

3 甲は、前項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。

4 乙は、甲が第2項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。

(返還金等)

第12条 甲は、前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償還しない。

(乙の原状回復義務)

第13条 乙は、甲が第12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。

2 乙は、前項ただし書きの場合において、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14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。

(返還金の相殺)

第15条 甲は、第13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、本契約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を相殺する。

(契約の費用)

第16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。

(契約内容の公表)

第17条 乙は、本契約締結後、別紙に掲げる契約内容を甲が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18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19条 本契約に関する訴えの管轄はおいらせ町所在地を管轄区域とする青森地方裁判所とする。

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。

令和7年 月 日

甲 売出人 青森県上北郡おいらせ町中下田135-2

おいらせ町長 成田 隆

乙 買受人 住所

氏名

別紙（第17条関係）

- ・所在地
- ・登記地目
- ・面積
- ・応札者数
- ・開札結果
- ・不落等随契の有無
- ・契約年月日
- ・契約金額
- ・契約相手方の法人・個人の別（契約相手方が地方公共団体の場合は当該団体名）
- ・契約相手方の業種（契約相手方が法人の場合のみ）
- ・価格形成上の減価要因（おいらせ町の予定価格の算定に当たり、地下埋設物、土壌汚染等の瑕疵又は建物解体撤去などを減価要因とした場合のその要因）
- ・都市計画区域、用途地域、建蔽率、容積率