

町有財産売買仮契約書（案）

売主 那智勝浦町（以下「甲」という。）と買主 （以下「乙」という。）とは、町有財産の売買に関し、次のとおり契約を締結する。

本仮契約は、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年条例第8号）第3条の規定により、売払いについて議会の議決に付し、那智勝浦町議会の議決を得たときは、何らの手続きを要することなく地方自治法（昭和22年法律第67号）第234条第5項に規定する契約書（以下「当該契約書」という。）とみなし、本契約として成立するものとする。この場合において、仮契約書の末尾に本契約成立日を記入するものとする。ただし、那智勝浦町議会の議決を得られなかった場合には、本仮契約は効力を失うものとし、本仮契約が効力を失ったことに関して、甲は一切の責任を負わないものとする。

（目的及び売買物件）

第1条 甲は、甲の所有する末尾記載の土地及び建物を乙に売払い、乙はこれを買受ける。

2 当該契約書において売買物件とは、前項に規定する土地及び建物をいう。

（売買面積）

第2条 売買面積は、不動産登記簿上の公簿面積による。

（売買代金）

第3条 売買代金は、金 _____ 円とする。

（契約保証金）

第4条 乙は、本仮契約を締結するに当たり、契約保証金として金 _____ 円を甲に納付しなければならない。

2 前項の契約保証金は、第20条に定める損害賠償の予定又はその一部としないものとする。

3 第1項の契約保証金には利息を付さない。

4 甲は、本件町有財産の売払いにつき議会の議決が得られたときは、次条第2項の規定に従い、第1項の契約保証金を前条に定める売買代金の一部に充当するものとする。

5 甲は、本件町有財産の売払いにつき議会の議決が得られず、本仮契約が無効となったときは、乙に対して、第1項の契約保証金を返還するものとし、本仮契約が無効になったことに関して、甲は一切の責任を負わないものとする。

6 甲は、乙が本仮契約書に定める義務を履行しないときは、契約保証金を甲に帰属させるものとする。

（売買代金の支払い）

第5条 乙は、第3条に定める売買代金と前条第1項に定める契約保証金の差額を、甲が発行する納入通知書により、本契約成立の日から起算して30日以内に支払わなければならない。

2 甲は、乙が前項に定める義務を履行したときは、契約保証金を売買代金に充当するものとする。

3 乙は、第1項に定める金額を納入期日までに納入しないときは、納入期日到来の日の翌日から納入する日までの日数に応じ、その未納入額につき年14.6パーセントの割合で計算した金額を遅延損害金として、甲に支払わなければならない。

4 甲は、乙が売買代金及び遅延損害金を納入すべき場合において、納入された金額が売買代金及び遅延損害金の合計額に満たないときは、先ず遅延損害金から充当するものとする。

（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甲から乙に移転する。

(所有権の移転登記)

第7条 甲は、第6条の規定により、売買物件の所有権が移転した後すみやかに所有権移転登記を所管法務局へ嘱託するものとし、乙はこれに必要となる書類等をあらかじめ甲に提出する。

2 前項の所有権移転登記に要する登録免許税その他一切の経費は、すべて乙の負担とする。

(売買物件の引渡し)

第8条 売買物件は、第6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、甲から乙に引渡しがあったものとする。

(公租公課等の負担)

第9条 第8条に規定する売買物件の引渡し後においては、売買物件の公租公課その他の賦課金及び売買物件の使用に要する一切の費用は、乙の負担とする。

(危険負担)

第10条 乙は、本契約成立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。

(契約不適合)

第11条 甲は、売買物件を現状有姿で乙に引き渡すものとし、乙は、本契約が成立した後において、売買物件に種類、品質又は数量に関して当該契約の内容に適合しない状態があることを発見しても、履行の追完請求、売買代金の減額請求若しくは損害賠償の請求又は契約の解除をすることができないものとする。

(契約の解除)

第12条 甲は、乙が次のいずれかに該当するときは、乙に対し催告することなく当該契約を解除することができる。

(1) 乙が当該契約に定める義務を履行しないとき。

(2) 乙（乙が法人もしくは共同買受人であるときは、その構成員のいずれかの者。以下この号において同じ。）が次のいずれかに該当するとき。

ア 役員等（乙が個人である場合にはその者を、乙が共同買受人である場合にはその構成員を、また、乙が法人である場合にはその役員又はその支店若しくは常時業務の契約を締結する事務所の代表者をいう。以下この号において同じ。）が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。以下「暴力団対策法」という。）第2条第6号に規定する暴力団員（以下この号において「暴力団員」という。）であると認められるとき。

イ 暴力団（暴力団対策法第2条第2号に規定する暴力団をいう。以下この号において同じ。）又は暴力団員が経営に実質的に関与していると認められるとき。

ウ 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たと認められるとき。

エ 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認められるとき。

オ 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認められるとき。

(3) 乙が、売買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。以下「風営適正化法」という。）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13項に規定する接客業務受託営業その他これらに類する業の用として使用したとき。

2 甲が前項の規定により当該契約の全部又は一部を解除する場合には、書面をもって乙に通知する。

(返還金等)

第13条 甲は、第12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。

(用途制限)

第14条 乙は、売買物件を、風営適正化法第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13項に規定する接客業務受託営業その他これらに類する業の用途に供してはならない。

2 乙は、売買物件を、暴力団対策法第2条第2号に規定する暴力団、及び第2条第6号に規定する暴力団員の用途に供してはならない。

3 無差別大量殺人行為を行った団体の規制に関する法律（平成11年法律第147号）第5条の規定による観察処分の決定を受けた団体の用途に供してはならない

4 乙は、売買物件を、土地の利用にあたり騒音、振動、臭気その他周辺環境との調和に支障を及ぼす用途に供してはならない。

5 その他公序良俗又は公共の福祉に反する用途に供してはならない。

(売買物件の譲渡等)

第15条 乙は、売買物件の所有権移転の日から起算して5年間、甲の書面による承認を得ないで、売買物件の所有権を第三者に移転してはならない。又、売買物件を第三者に貸し付けるときは、第14条に定められた条件を賃借人に承継させなければならない。

(実地調査等)

第16条 甲は、第12条、第14条及び第15条に定める事項について必要があると認めるときは、乙に対し、所要の報告若しくは資料の提出を求め又は実地に調査することができる。この場合、乙は、報告若しくは資料の提出を怠り又は実地調査を拒み若しくは妨げてならない。

(違約金)

第17条 乙は、第14条及び第15条に定める義務に違反したときは、甲に対し、売買代金の3割に相当する額の違約金を支払わなければならない。

2 前項に定める違約金は、違約罰であって、第20条に定める損害賠償の予定又はその一部としないものとする。

(乙の原状回復義務)

第18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き認めるときは、現状のまま返還することができる。

2 甲は乙が前項の義務を履行しないときは、乙に代わって売買物件を引渡し時の原状に回復する。この場合において、甲が引渡し時の原状に回復するために要した費用はすべて乙の負担とする。

3 乙は、第1項ただし書の場合において、売買物件が滅失またはき損しているときは、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。

- 4 乙は、第7条に規定する売買物件の乙への所有権移転登記後において、第1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、所有権抹消登記承諾書、印鑑証明書その他売買物件の甲への所有権抹消登記に必要な書類を甲に提出しなければならない。

(不可抗力による契約の失効)

第19条 甲及び乙双方の責に帰さない事由により、当該契約に規定する条項の履行が不能となったときは、当該契約はただちに失効するものとする。この場合において、甲及び乙は、相互に損害賠償の責を負わないものとする。

(損害賠償)

第20条 乙は、当該契約に定める義務を履行しない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 乙は第12条の規定により当該契約を解除されたことによって乙に損害が生じても、甲に対してその賠償を請求できない。

(返還金の相殺)

第21条 甲は、第13条の規定により売買代金を返還する場合において、乙が第18条及び第20条の規定により甲に支払うべき金額があるときは、それらの全部又は一部を返還する売買代金と相殺することができる。

(契約の費用)

第22条 当該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。

(容認事項)

第23条 乙は、次の各号に掲げる事項を容認したうえで売買物件を買受けるものとする。

- (1) 建物は、新耐震基準以前の建築物で、耐震補強及び耐震診断調査は実施していないこと。
- (2) 土壌調査を行っていないため、土壌汚染の有無は不明であること。
- (3) 埋設物調査を行っていないため、地下埋設物の有無は不明であること。
- (4) 地盤調査を行っていないため、地盤の硬軟は不明であること。
- (5) PCB調査、アスベスト調査、シロアリ調査を行っていないため、PCB、アスベスト、シロアリの有無については不明であること。
- (6) 電気、給排水、空調、温泉設備(温泉配管、泉源ポンプ室内の設備を含む)等の各種設備は、令和3年3月より使用していないため、状態は不明であること。

(残置物の所有権放棄)

第24条 売買物件の引渡し後、売買物件に残置する工作物、備品その他一切の物について、甲はその全ての所有権を放棄するものとし、乙はその責任及び費用負担において、当該残置物の処理等を行う。

(管轄裁判所)

第25条 当該契約から生じる法律関係に基づく一切の訴訟は、すべて甲の所在地を管轄区域とする和歌山地方裁判所を第一審の管轄裁判所とする。

(信義則)

第26条 甲及び乙は、信義を重んじ、誠実に当該契約を履行しなければならない。

(疑義等の決定)

第27条 当該契約に疑義が生じたとき、又は当該契約に定めのない事項については、甲と乙が誠意をもつ

て協議し決定する。

この契約の締結を証するため、本書2通を作成し、甲乙それぞれ記名押印の上、各自その1通を保有する。

令和 年 月 日

甲 住 所 和歌山県東牟婁郡
那智勝浦町大字築地7丁目1番地1

氏 名 那智勝浦町長 堀 順一郎

乙 住所(所在地)

氏名(名称)

本契約日(議会の議決日) 令和 年 月 日

売買物件の表示

土地の表示

所 在	地 番	地 目	地 積
東牟婁郡那智勝浦町大字築地七丁目	9番8	宅地(一部鉱泉地)	82.09㎡
東牟婁郡那智勝浦町大字築地八丁目	5番16	宅地	662.20㎡

建物の表示

所 在	家屋番号	種類	構 造	床面積
東牟婁郡那智勝浦町 大字築地八丁目5番地16	5番16	旅館	鉄筋コンクリート造 陸屋根3階建	1階 283.85㎡ 2階 160.94㎡ 3階 160.94㎡ 延 605.73㎡
		機械室	コンクリートブロック造 陸屋根平家建	10.58㎡