

( 物件番号3 平城宮跡イベント事業拠点施設 (旧むれしか荘) )

## 県有財産売買契約書 (案)

売払人 奈良県 (以下「甲」という。) と買受人 (以下「乙」という。) は、令和4年度第2回一般競争入札による県有地売払い実施要領に記載の条項を了承のうえ、次のとおり県有財産の売買契約を締結する。

(信義誠実の義務)

第1条 甲及び乙は、信義に従い、誠実にこの契約を履行しなければならない。

(売買物件)

第2条 甲は、その所有する末尾記載の土地、建物及びこれらに現存する全ての付帯設備、備品類等を乙に売り渡し、乙はこれを買受けるものとする。ただし、建物、付帯設備及び備品類等については、その価格を0円とする。

(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 甲及び乙は、この契約を締結するにあたり、乙が甲に、契約保証金として金 円を支払ったことを確認する。

2 前項の契約保証金には、利息を付さない。

(売買代金の支払い)

第5条 乙は、第3条に定める売買代金を、甲が発行する納入通知書により、令和5年3月15日(水)までに甲に支払わなければならない。

2 前条第1項に定める契約保証金は、乙の申し出により売買代金の一部に充当することができる。

(所有権の移転及び登記の嘱託)

第6条 売買物件の所有権は、乙が売買代金の支払いを完了したときに、乙に移転したものとす。

2 乙は前項の規定により売買物件の所有権が移転した後に登記に必要な書類を添えて甲に対し所有権移転の登記を請求するものとし、甲は、乙の請求により遅滞なく所有権の移転登記を嘱託するものとする。

(売買物件の引渡し)

第7条 売買物件は、前条の規定によりその所有権が移転した時に、乙に対し現状有姿のまま引き渡しがあったものとする。

(危険負担)

第8条 この契約締結の日から売買物件の引渡しの日までの間において、甲の責めに帰すことのできない事由により、売買物件に滅失、き損等の損害を生じたときは、その損害は乙が負担するものとする。

(契約不適合責任)

第9条 甲は、この契約締結後、売買物件が種類・品質等に関して契約の内容に適合しないものであるときも、乙に対して責任を一切負わず、乙は、甲に対して何らの請求もできないほか、契約の解除をすることもできない。

2 甲は、売買物件の土壤汚染その他の汚染に関する調査を実施しないものとし、売買物件の引き渡し後において当該売買物件に関して土壤汚染その他の汚染があることが判明した場合においても、乙は、甲に対して当該汚染の浄化費用の負担、売買代金の減免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。

3 乙が消費者契約法(平成12年法律第61号)第2条第1項に規定する消費者である場合には、本条第1項、第2項は適用しない。

(解体及び撤去)

第10条 乙は、第7条に定める売買物件の引渡しの日から起算して2年以内に、売買物件のうち末尾記載の建物(うち地下構造物及び北側擁壁と連結する部分は除く。)について解体及び撤去(以下「解体撤去」という。)するものとする。

2 乙は、天災その他やむを得ない事由により、前項の期限の延長を必要とする場合には、事前に理由を付した書面をもって、甲の承認を得なければならない。

3 乙は、建物の解体撤去が完了した後、甲に解体撤去の完了を書面により報告することとし、双方が現地立会いの上、解体撤去を確認するものとする。

4 乙は、第1項の義務を第三者へ承継させることはできないものとし、売買物件を第三者に譲渡した場合であっても、乙は自己の責任において履行しなければならない。

(実地調査等)

第11条 甲は、前条に定める義務の履行状況を確認するため、随時に実地調査し、乙に対し必要な報告又は資料の提出を求めることができる。この場合において、乙は、その調査を拒み、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。

(公序良俗等)

第12条 乙は契約の日から5年間、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)第2条第1項に規定する風俗営業及び同条第5項に規定する性風俗関連特殊営業その他これらに類する業務の用に供してはならない。

2 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。以下「暴対法」という。)第2条第2号に規定する暴力団等の事務所その他これらに類する用途に供してはならない。
- 3 乙は、売買物件を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条に規定する観察処分の決定を受けた団体の事務所の用に供してはならない。
- 4 乙は、前3項に規定する用途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。  
(違約金)
- 第13条 乙は、第10条に定める解体撤去の義務に違反したとき、又は前条各項の条件に違反した場合には、売買代金の3割に相当する金額を違約金として甲に支払わなければならない。
- 2 前項の違約金は、第19条に定める損害賠償の予定又はその一部と解釈しない。  
(契約の解除)
- 第14条 甲は、乙がこの契約に定める義務を履行しないときは、この契約を解除することができる。
- 2 甲は、乙が次の各号のいずれかに該当するときは、この契約を解除することができる。
- 一 役員等(法人にあっては非常勤を含む役員及び支配人並びに支店又は営業所の代表者、その他の団体にあっては法人の役員と同等の責任を有する者、個人にあってはその者及び支配人並びに支店又は営業所を代表する者をいう。以下同じ。)が暴力団員(暴対法第2条第6号に規定する暴力団員をいう。以下同じ。)であると認められるとき。
  - 二 暴力団(暴対法第2条第2号に規定する暴力団をいう。以下同じ。)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。
  - 三 役員等が、自社、自己若しくは第三者の不正な利益を図り、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していると認められるとき。
  - 四 役員等が、暴力団又は暴力団員に対して資金等を提供し、又は便宜を供与するなど直接的若しくは積極的に暴力団の維持、運営に協力し、又は関与していると認められるとき。
  - 五 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。
  - 六 本契約の履行に当たって、暴力団又は暴力団員から不当介入を受けたにもかかわらず、遅滞なくその旨を甲に報告せず、又は警察に届け出なかったとき。
- 3 前項の規定により契約が解除された場合においては、乙は、契約金額の100分の10に相当する額を損害賠償金として甲の指定する期間内に納付しなければならない。
- 4 甲は、第4条に規定する契約保証金を前項に規定する損害賠償金に充当することができる。  
(買戻しの特約)
- 第15条 甲は、乙が第10条の定め違反した場合には、売買物件の買戻しをすることができる。
- 2 前項に基づき、甲が売買物件の買戻しをしたことにより、乙又は第三者に損害が生じても、甲はその責任を負わない。  
(買戻特約の登記)
- 第16条 甲及び乙は、この契約に基づく所有権移転登記と同時に、前条第1項に定める買戻特約の登記を行う。この場合において、乙は、当該登記に必要な書類を甲に提出しなければならない。
- 2 買戻しできる期間は、この契約締結の日から10年間とする。
- 3 甲は、買戻権を行使したときは、速やかに買戻しを原因とする所有権移転登記を嘱託するものとする。この場合において、乙は、甲が当該登記に必要な書類等を速やかに提出しなければならない。
- 4 甲は、第10条に定める解体撤去が完了した場合は、乙からの申請により、第1項の登記を抹消するものとする。
- 5 買戻権の抹消登記に要する費用は、当該抹消登記時点における本件土地の所有者の負担とする。  
(返還金等)
- 第17条 甲は、第14条に定める解除権を行使したとき、又は第15条に定める買戻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、又は買戻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。  
(乙の原状回復義務)
- 第18条 乙は、甲が第14条に定める解除権を行使したとき、又は第15条に定める買戻権を行使したときは、甲の指定する期日までに、次の各号に定める事項を実行しなければならない。
- (1) 売買物件について設定された抵当権、その他当該物件の完全な所有権の行使を妨げる負担を消滅させること。
  - (2) 甲名義に所有権移転登記をするために必要な書類を甲に提出すること。なお、甲名義に所有権を移転するために必要な登記費用等は、すべて乙の負担とする。
  - (3) 売買物件に存在する乙が設置した建物及びその他の工作物等を取去したうえで甲に返還すること。ただし、甲が原状に復する必要があると認めるときは、乙は、甲に対し現状のまま返還することができる。

- 2 前項第3号ただし書により、売買物件を返還したときは、当該売買物件内に残置したものの所有権はすべて甲に帰属する。なお、これにより、乙が損害を被っても甲に対して一切の請求をすることができない。
- 3 乙は、第1項第3号ただし書の場合において、売買物件が滅失又は毀損しているときは、その損害賠償として、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、乙の責め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。
- (損害賠償)
- 第19条 乙は、この契約に定める義務を履行しないために甲に損害を与えたときは、その損害を賠償しなければならない。
- (返還金の相殺)
- 第20条 甲は、第17条第1項の定めにより売買代金を返還する場合において、第13条第1項に定める違約金、前条に定める損害賠償その他の甲に金銭を納付すべき債務があるときは、返還する売買代金の全部又は一部と相殺することができる。
- (費用の負担)
- 第21条 次に掲げる費用は、乙の負担とする。
- (1) この契約の締結に要する費用
- (2) 甲から乙への所有権移転登記等必要な登記費用等
- (法令等の規制の遵守)
- 第22条 乙は、売買物件の法令等の規制を熟知の上、この契約を締結したものであることを確認し、売買物件を利用するに当たっては、当該法令等を遵守するものとする。
- (裁判管轄)
- 第23条 この契約から生じる一切の法律関係に基づく訴えの管轄は、甲の事務所の所在地を管轄する奈良地方裁判所とする。
- (疑義等の決定)
- 第24条 この契約に定めのない事項又はこの契約に関して疑義が生じたときは、甲乙協議の上、これを定めるものとする。

この契約の締結を証するため、本書2通を作成し、甲乙記名押印の上、各1通を保有する。

令和5年 月 日

甲 奈良市登大路町30番地  
奈良県知事 荒井正吾

乙

## 物 件 の 表 示

### 1 土地

所 在	地 番	地目	面 積 (㎡)	
			公 簿 面 積	実 測 面 積
奈良市法蓮佐保山 一丁目	7 2 番 1 0	山林	2,403	2,403.25

### 2 建物（解体及び撤去対象物件）

主である建物の表示

所 在	奈良市法蓮佐保山一丁目72番地10		家屋番号	72番10
種 類	宿泊所	構 造	鉄筋コンクリート造地下1階付2階建	
床 面 積	地下1階	83.79㎡	1階	594.34㎡
			2階	496.32㎡