

【条件付き一般競争入札：建設用地取得の代替用地・椎木土地改良区貸付地】

県有財産売買契約書（案）

売出人 奈良県（以下「甲」という。）と買受人（以下「乙」という。）は、令和5年度条件付き一般競争入札による県有地（建設用地取得の代替用地・椎木土地改良区貸付地）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を現状有姿で乙に売り渡し、乙はこれを買受けるものとする。

（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6年2月22日（木）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る。

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あっては、本条第1項、第2項は適用しない。

（用途指定）

第10条 甲は、売買物件について、次条から第13条までに定めるところにより、乙と

用途指定の特約をする。

(指定用途)

第11条 乙は、売買物件を農地法上の農地の用途に供さなければならない。

(指定期日)

第12条 この契約は売買契約締結日を「指定期日」とする。

(指定期間)

第13条 乙は、売買物件を指定期日から5年間（以下「指定期間」という。）指定用途に供さなければならない。

(用途指定の変更、解除)

第14条 乙は、売買物件について、やむを得ない事由により、第11条から第13条までに定める用途指定の変更若しくは解除する必要がある場合には、詳細な事由を付した書面により甲に申請し、承認を受けなければならない。

(実地調査等)

第15条 甲は、乙の第11条から第13条までに定める用途指定の履行状況を確認するため、随時に実地調査し、乙に対して所要の報告を求めることができる。この場合において、乙は、調査を拒み、妨げ又は報告を怠ってはならない。

(違約金)

第16条 乙は、第11条から第13条までに定める用途指定の義務に違反したときは、次の各号に定めるところにより、甲に対し、違約金を支払わなければならない。用途指定の義務に違反したときとは、乙のみでなく、乙より所有権を譲り受けたもの、乙より使用収益できる権利の設定を受けたものがしたときも含まれる。この場合においても、乙は甲に対し、違約金を支払わなければならない。

(1) 第11条及び第12条又は第13条に定める義務に違反して指定期間満了の日までに指定用途以外の用途に供したとき

違約金＝契約時の時価×0.3

(2) 前項の違約金は、第21条に定める損害賠償の予定又はその一部と解釈しない。

(公序良俗等)

第17条 乙は売買契約締結日から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。

5 乙は前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。

(契約の解除)

第18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こととし、これらの場合において契約が解除された場合には、乙は売買代金の1割に相当する金額を損害賠償金として甲の指定する期間に納付しなければならない。

一 役員等（法人にあつ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、その他の団体にあつては法人の役員と同等の責任を有する者、個人にあつ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 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。

(乙の原状回復義務)

- 第19条 乙は、甲が定める第11条から第13条までの用途指定の義務に違反したとき、又は第18条の契約の解除権が行使されたときは、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。
- 2 乙は、前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。

(返還金等)

- 第20条 甲は、第18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。

(損害賠償)

- 第21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。

(費用の負担)

- 第22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) 所有権移転登記に要する費用

(法令等の規制の遵守)

- 第23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24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25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 年 月 日

甲 奈良市登大路町30番地
奈良県知事 山下 真

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
大和郡山市椎木町	540 番 541 番 1	田	1075	1,075.41