

町有普通財産売買契約書（案）

売出人 鳩山町（以下「甲」という。）と買受人_____（以下「乙」という。）
は、町有財産（土地・建物）について、次の条項により契約を締結する。

（信義誠実の義務）

第1条 甲乙双方は、信義を重んじ、誠実に本契約及び物件調書の物件に関する特記事項を履行しなければならない。

（売買物件）

第2条 甲は甲の所有する次に掲げる物件の町有財産（以下「売買物件」という。）を乙に売払い、乙は、これを買受けるものとする。

区分	所在及び地番、家屋番号、 建物の構造等	地目・ 用途	評価数量	備考
土地	比企郡鳩山町楓ヶ丘一丁目 867 番 298	宅地	441.46 m ²	定 着 物 及 び 附 属 物 を 含む
建物	比企郡鳩山町楓ヶ丘一丁目 867 番地 298 家屋番号 867 番 298 鉄骨造陸屋根 2 階建	事務所 機械室	1 階 74.02 m ² 2 階 74.02 m ² 合計 148.04 m ²	

（売買代金）

第3条 売買代金は、金（落札金額）円とする。

（契約保証金）

第4条 乙は、この契約と同時に契約保証金として金_____円を、
甲に納付しなければならない。（売買代金の 10/100 以上の金額 千円未満切り捨て）

2 前項の契約保証金は第21条に規定する損害賠償額の予定又はその一部と解釈しない。

3 第1項の契約保証金には利息を付さない。

4 甲は、乙が次条に規定する義務を履行したときは、第1項に規定する契約保証金を売買代金に充当するものとする。

5 甲は、乙が次条に規定する義務を履行しないときは、第1項に規定する契約保証金を甲に帰属するものとする。

（売買代金の支払い）

第5条 乙は、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額を契約締結後30日以内に甲の発行する納入通知書により甲に支払わなければならない。

2 乙は、前項に定める支払期限までに売買代金を支払わないときは、当該期限の翌日から支払った日までの日数に応じ、政府契約の支払遅延防止等に関する法律（昭和24年法律第256号）第8条第1項の規定に基づく遅延利息の率の割合で計算した額を甲に支払わなければならない。

(売買対象面積)

第6条 本契約の売買面積は、公簿面積によるものとし、これと実測面積とが相違する場合にも、甲及び乙は面積の増減による代金の増額又は減額を互いに請求しない。

(所有権の移転)

第7条 売買物件の所有権は、乙が売買代金を完納したときに甲から乙に移転するものとする。

(所有権の移転登記)

第8条 甲は、前条の規定により売買物件の所有権が移転した後、速やかに所有権移転登記を所轄法務局に嘱託するものとし、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。この場合において、所有権移転登記に要する登録免許税その他の費用は、乙の負担とする。

(売買物件の引渡し)

第9条 甲は、第7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、現状のまま引き渡すものとする。

2 乙は、売買物件の引渡しを受けたときは、甲の定めるところにより、直ちに受領印を甲に提出するものとする。

(危険負担)

第10条 乙は、本契約締結のときから売買物件の引渡しまでにおいて、売買物件が甲の責に帰することができない事由により滅失し、又は毀損した場合には、甲に対して売買代金の減免を請求することができない。

(契約不適合責任)

第11条 乙は、民法、商法及び本契約のその他の条項にかかわらず、売買物件の種類、品質又は数量が契約の内容に適合しないものを理由として、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。

(公租公課)

第12条 第7条に規定する所有権移転後の原因による売買物件の公租公課その他の費用は、すべて乙の負担とする。

(用途の制限等)

第13条 乙は、売買物件を次の用途に供してはならない。

2 風俗営業等の規制及び業務の適正化に関する法律（昭和23年法律第122号）第2条第1項に規定される風俗営業又は同条第5項に規定される性風俗関連特殊営業その他これに類する業に供してはならない。

3 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項に規定する暴力団の事務所その他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の公序良俗に反するものの用に供してはならない。

4 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条第1項に規定する観察処分の決定を受けた団体の事務所その他これに類す

るものの用に供してはならない。

5 墓地、資材置き場及びこれらに類する用途に供してはならない。

6 普通財産売払入札参加申込書に記載した物件の用途以外に供する場合は、制限がある。

(用途制限の承継義務)

第 14 条 乙は、第三者に対して売買物件の売買、贈与、交換、出資等による所有権の移転をするときは、前条に定める義務を書面によって承継させなければならない、当該第三者に対して前条に定める義務に違反する使用をさせてはならない。

2 乙は、第三者に対して売買物件に地上権、質権、使用貸借による権利又は賃借権その他の使用及び収益を目的とする権利を設定するときは、当該第三者に対して前条に定める義務に違反する使用をさせてはならない。

3 前項における当該第三者の前条に定める義務の違反に対する責務は、乙が負わなければならない。

(実地調査等)

第 15 条 甲は、前条に規定する義務の履行状況を確認するために必要と認めるときは、随時実地調査し、又は乙に対し報告を求めることができる。この場合において、乙は調査を拒み若しくは妨げ又は報告を怠ってはならない。

(建物の解体撤去等)

第 16 条 乙は、売買物件に存する建物、動産、工作物及び放置物（以下「本件建物等」という。）を、乙の負担及び責任において解体撤去することとし、売買物件の引渡しの日から 2 年以内に甲に着手届及び解体工事工程表を提出するとともに解体撤去工事に着手しなければならない。ただし、甲と協議のうえで必要と認められるものは残置することができる。

2 乙は、本件建物等の解体撤去工事を完了したときは、ただちに書面により甲に工事完了報告をしなければならない。

3 乙は、真にやむを得ない事由により、第 1 項に定める解体工事着手期限の延長を必要とするときは、事前に詳細な理由を付した書面をもって甲に申し出を行い、甲の承認を得なければならない。

4 甲は乙から解体撤去工事の工事完了報告を受けた場合、本件建物等の解体撤去工事の確認を行うものとする。

5 アスベストの撤去・処分に当たっては、関係法令を遵守し、埼玉県の指導に従って、撤去、処分を行うとともに、完了後は、処分したことが確認できる書類の写しを甲に提出すること。

6 売買物件の引渡しの日から解体撤去工事完了日まで、本件建物等の管理責任は乙にあるものとし、乙は十分な注意をもって本件建物等を管理しなければならない。なお、本件建物等の管理に関する一切の経費は乙の負担とする。

- 7 乙は、管理上又は解体撤去に必要な範囲を超えて本件建物等を使用してはならない。また、第三者に本件建物等を譲渡し、又は使用させてはならない。
- 8 乙は、本件建物等の解体撤去に伴い、第三者からの苦情や異議申し立てがあったときは、責任をもって解決するとともに、第三者に損害を与えた場合は、その責を負うものとする。
- 9 甲は、前各項に規定する、第1項から第8項に規定する内容に関し、必要があると認めるときは、乙に対し履行の状況を確認するために質問し、立会検査を行い、帳簿書類等を調査し、または参考となるべき報告若しくは資料の提出を求めることができる。
- 10 乙は、前項の規定に基づく請求が甲からあったときは、正当な理由なく拒み、妨げる若しくは忌避し、又は遅延してはならない。

(違約金)

第17条 乙は、第13条の規定に違反したときは、売買代金の100分の30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21条に規定す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18条 甲は、乙がこの契約に規定す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。

(返還金等)

第19条 甲は、前条の規定によりこの契約を解除した場合は、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、この契約を解除したときは、乙の負担した契約の費用は返還しない。
- 3 甲は、この契約を解除したときは、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20条 乙は、甲が第18条の規定によりこの契約を解除したときは、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、現状のままで返還することができる。

- 2 乙は、前項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契約解除時の時価により滅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承諾書を甲に提出しなければならない。この場合

において、乙は、売買物件に所有権以外の権利が設定又は存するときは、あらかじめ当該権利を乙の責任において消滅させなければならない。

(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。

(返還金の相殺)

第 22 条 甲は、第 19 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 20 条第 2 項若しくは前条に規定す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。

(相隣関係)

第 23 条 乙は、売買物件の引渡し以降においては、売買物件を十分な注意を持って管理し、近隣住民その他第三者との紛争が生じないように留意しなければならない。

(契約の費用)

第 24 条 この契約の締結及び履行等に必要な経費は、乙の負担とする。

(疑義の決定)

第 25 条 この契約に定めのない事項又はこの契約に規定する事項について疑義が生じたときは、甲乙協議して定めるものとする。

(管轄裁判所)

第 26 条 この契約に関する訴えの管轄は、甲の事務所の所在地を管轄する地方裁判所又は簡易裁判所とする。

この契約の締結を証するため、本契約書 2 通を作成し、甲乙両者が記名押印のうえ、各自その 1 通を保有するものとする。

令和 7 年 月 日

売出人 甲 住所 埼玉県比企郡鳩山町大字大豆戸 184 番地 16
鳩山町
氏名 鳩山町長

買受人 乙 住所
氏名