

県有財産売買契約書（案） （修正版）

売主熊本県（以下「県」という。）と買主●●●（以下「余剰地活用事業者」という。）とは、県と〔優先交渉権者〕との間で締結された令和●年●月●日付天草地域職員住宅集約化事業 基本協定書に基づく基本協定（以下「基本協定」という。）及び令和●年●月●日付の天草地域職員住宅集約化事業 事業仮契約書に基づく事業契約（以下「事業契約」という。）に基づき、次のとおり県有財産の売買契約を締結する。なお、この契約において使用する用語は、この契約で別段定義するもののほか、基本協定及び事業契約の定義によるものとする。

（信義誠実の義務）

第1条 県及び余剰地活用事業者は、信義を重んじ、誠実にこの契約を履行するものとする。

（売買物件及び代金）

第2条 県は、末尾記載の土地（以下「売買物件」という。）を余剰地活用事業者に売り渡し、余剰地活用事業者は、これを買受ける。

2 売買物件の売買代金（以下「売買代金」という。）は、金●●●円とする。

（契約保証金）

第3条 余剰地活用事業者は、この契約の締結と同時に契約保証金として金 （売買代金の 10/100（円未満切上げ）） 円を県に支払わなければならない。

2 前項の契約保証金には、利息を付さない。

3 第1項の契約保証金は、第18条に定める損害賠償額の予定又はその一部としないものとする。

4 県は、余剰地活用事業者が次条に定める義務を履行したときは、第1項に定める契約保証金を売買代金に充当するものとする。

5 県は、余剰地活用事業者が次条に定める義務を履行しないときは、第1項に定める契約保証金を県に帰属させることができる。

（売買代金の支払）

第4条 余剰地活用事業者は、売買代金のうち前条第1項に定める契約保証金を除いた額を、県の発行する納入通知書により令和 年（ 年） 月 日までに支払わなければならない。

（民間施設等の整備）

第5条 余剰地活用事業者は、本件日程表記載の日程に従い、法令、実施方針等及び提案書等及び事業契約第59条第2項に規定する余剰地活用計画書等に従って、自己の責任と費用負担において、売買物件上に民間施設等を整備しなければならない。

2 余剰地活用業務の実施に必要な一切の方法は、余剰地活用事業者が自己の責任において定めるものとする。

3 余剰地活用事業者は、民間施設等の建設工事に先立ち、自己の責任と費用負担において、地域住民へ事業内容について必要な説明を行い、理解を得るよう努めなければならない。

4 余剰地活用事業者は、余剰地活用業務を行うに当たり、自己の責任と費用負担において、余剰地の活用に関する地域住民等との協議、調整を行い、本事業が地域住民に与える影響を勘案して、必要な措置を講じなければならない。

5 余剰地活用事業者は、民間施設等が、本事業契約、実施方針等、提案書等に従って整備されることを県が確認するまで、売買物件につき地上権、賃借権その他の使用ないしは収益を目的とする権利の設定、又は売買、贈与、交換、出資等による所有権の移転をしてはならない。ただし、県から事前の書面による承認を得た場合を除く。

6 余剰地活用事業者は、事業契約第67条の買戻し特約の解除前に、売買物件に抵当権その他の担保権を設定しようとするときは、事前に県の書面による承認を得なければならない。

7 余剰地活用事業者は、余剰地活用業務を行うに当たり、建築基準法、都市計画法その他の関係法令を遵守しなければならない。

8 余剰地活用事業者は、民間施設等を整備するに当たり、工事等による騒音・振動や車両の運行に対する安全対策、並びに建物による日照障害・電波障害・景観等、周辺環境に対する配慮を十分に行い、地域住民への説明や障害に対する対処等を、自己の責任と費用負担において、行うものとする。

9 余剰地活用事業者は、売買物件の活用にあたっては、建替住宅等の整備や建替住宅の良好な居住環境に悪影響を及ぼさないようにしなければならない。

(遅延利息)

第6条 余剰地活用事業者は、第4条に定める期日までに売買代金を納入しなかったときは、当該期日の翌日から納入の日までの日数に応じ、その未納金額について遅延起算日時点の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項の財務大臣の決定する率で計算して得た金額に相当する遅延利息を県に支払わなければならない。

(所有権の移転と物件の引渡し)

第7条 売買物件の所有権は、余剰地活用事業者が売買代金を完納したときに余剰地活用事業者に移転する。

2 県は、売買物件を現状有姿のまま余剰地活用事業者に引き渡すものとし、前項の規定により

売買物件の所有権が余剰地活用事業者に移転した時に引渡しがあったものとする。

(所有権移転登記等)

第8条 余剰地活用事業者は、前条の規定により売買物件の所有権が余剰地活用事業者に移転したときは、所有権移転登記及び事業契約第 67 条に定める買戻し特約の登記を行うものとし、県は、これらの登記に必要な書類等を余剰地活用事業者に提出しなければならない。

2 前項の登記に係る登録免許税その他一切の費用は、余剰地活用事業者の負担とする。

(買戻し特約)

第9条 県は、余剰地活用事業者が事業契約第 78 条第 1 項に規定する事由のいずれかに該当する場合には、同条に基づいて余剰地活用業務に関する事業契約部分を解除し、これに伴い本契約を解除し、第 2 条第 2 項に定める余剰地の対価をもって、余剰地活用事業者から売買物件を買い戻すことができるものとする。特定事業者が事業契約第 78 条第 1 項に規定する事由のいずれかに該当し、県が事業契約を解除した場合も同様とする。

2 余剰地活用事業者は、前項に規定する場合において、県が特に認める場合を除き、売買物件を更地の状態にして、県に引き渡さなければならない。この場合において、余剰地活用事業者は、自己が負担した本契約の費用や売買物件の活用に支出した費用等、一切の費用を県に請求することができないものとする。

3 県は、第 1 項に規定する場合において、あらかじめ第 2 条第 2 項に規定する売買物件の対価から、第 5 条第 10 項に定める違約金及び第 18 条に規定する損害賠償金を差引くことができるものとする。

4 県と余剰地活用事業者は、売買物件について、所有権移転登記と同時に、本条に規定する県の買戻しの特約の設定登記手続を行うものとする。なお、買戻しの期間は、県から余剰地活用事業者へ所有権が移転した日から 10 年間とする。

5 県は、民間施設等が完成し、本事業契約、実施方針等、提案書等に従って整備されていることを確認した後、前項の買戻しの特約の抹消登記手続をするものとする。ただし、整備が完了する前であっても、県が事前の書面による承認をした場合には、本条項の規定による買戻しの特約を解除し、前項に規定する買戻しの特約の抹消登記手続をするものとする。

6 余剰地活用事業者は、前 2 項の登記手続に要する費用を、負担するものとする。

7 売買物件に対する公租公課については、所有権移転した日以後は余剰地活用事業者において一切を負担するものとする。

(契約不適合責任)

第10条 余剰地活用事業者は、引き渡された売買物件が種類、品質若しくは数量又は権利に関して契約の内容に適合しないものであるとしても、履行の追完、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。

(危険負担)

第11条 余剰地活用事業者は、この契約の締結の時から売買物件の引渡しの時までにおいて、売買物件が天災その他県の責めに帰することができない理由により滅失又は毀損した場合は、県に対して売買代金の減免及び損害賠償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12条 余剰地活用事業者は、第9条の買戻し特約の登記が抹消されるまでの間、売買物件及び民間施設等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「法」という。）第2条第2号に規定する暴力団（以下「暴力団」という。）の事務所若しくはその他これに類するものの用に供し、又はこれらの用に供されることを知りながら、売買物件及び民間施設等の所有権を第三者に移転し、若しくは売買物件を第三者に貸してはならない。

2 余剰地活用事業者は、第9条の買戻し特約の登記が抹消されるまでの間、売買物件及び民間施設等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、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の用に供し、又はこれらの用に供されることを知りながら、売買物件及び民間施設等の所有権を第三者に移転し、若しくは売買物件及び民間施設等を第三者に貸してはならない。

(実地調査等)

第13条 県は、第5条及び前条に定める義務の履行を確認するため、随時に実地調査を実施し、又は余剰地活用事業者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、余剰地活用事業者は、調査を拒み、妨げ、若しくは忌避し、又は報告を怠ってはならない。

(違約金)

第14条 事業者は、次の各号に掲げる場合に該当するときは、当該各号に定める金額を違約金として県の指定する期日までに県に支払わなければならない。

(1) 第5条又は前条に定める義務に違反した場合 売買代金の100分の10に相当する金額

(2) 第12条に定める義務に違反した場合 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18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15条 県は、第9条の買戻し特約の登記が抹消されるまでの間、余剰地活用事業者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 県は、第9条の買戻し特約の登記が抹消されるまでの間、余剰地活用事業者が事業契約第83

条第1項に規定する事由のいずれかに該当するときは、余剰地活用企業に通知することにより、本契約を解除することができる。

- 3 前2項に定めるほか、県は、事業契約の余剰地活用業務に関する部分が解除されたときは、本契約を解除することができる。
- 4 第1項又は第2項の規定に基づき県が本契約を解除した場合には、余剰地活用事業者は、県に対し、事業契約第79条に定める違約金を支払うものとする。
- 5 県は、第1項及び第2項の規定により本契約を解除した場合において、これにより余剰地活用事業者が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。
- 6 余剰地活用事業者は、県が第1項及び第2項の規定によりこの契約を解除した場合において、県に損害が生じたときは、第4項に定める違約金のほか、県が被った損害から第4項に定める違約金のうち支払済みの金額を控除した額を賠償しなければならない。

(解除権行使時の返還金等)

第16条 県は、前条に定める解除権を行使したときは、次の各号に定めるところにより処理する。

- (1) 余剰地活用事業者が支払った売買代金は返還する。ただし、当該返還金には利息を付けない。
- (2) 余剰地活用事業者の負担した本契約に関する費用は返還しない。
- (3) 余剰地活用事業者が支払った遅延利息及び違約金並びに余剰地活用事業者が売買物件に出した必要経費、有益費その他一切の費用は返還しない。

(余剰地活用事業者の原状回復義務)

第17条 余剰地活用事業者は、県が第15条の規定により本契約を解除したときは、県の指定する期日までに売買物件を余剰地活用事業者の費用で原状に回復して返還しなければならない。ただし、県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 余剰地活用事業者は、前項ただし書の場合において、売買物件が滅失又は損傷しているときは、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県に支払わなければならない。また、余剰地活用事業者の責めに帰すべき事由により県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県に支払わなければならない。
- 3 余剰地活用事業者は、第1項の規定により売買物件を県に返還したときは、県の指定する期日までに、売買物件の所有権移転登記に必要な書類を県に提出しなければならない。

(損害賠償)

第18条 余剰地活用事業者は、県が第9条の規定による買戻権を行使した場合において、県が損害を被ったときは、第~~5-14~~条第~~40~~1項に定める違約金のほか、県が被った損害か

ら第5条第10項で定める違約金のうち支払い済みの金額を控除した額を賠償しなければならない。

(返還金の相殺)

第19条 県は、第16条の規定により売買代金を返還する場合において、余剰地活用事業者が第~~5~~14条第~~10~~1項に定める違約金又は前条に定める損害賠償金を県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と相殺する。

(契約の費用の負担)

第20条 この契約の締結及び履行に関して必要な一切の費用は、全て余剰地活用事業者の負担とする。

(疑義の決定)

第21条 この契約に関し疑義があるとき、又はこの契約に定めのない事項については、県、余剰地活用事業者協議の上、決定する。

(裁判の管轄)

第22条 この契約に関し、訴訟の必要が生じた場合は、熊本地方裁判所を第1審の専属的合意管轄裁判所とする。

この契約の成立を証するため、本書2通を作成し、県、余剰地活用事業者記名押印の上、各自その1通を所持する。

令和 年 (年) 月 日

県

熊本県

代表者 熊本県知事 木村 敬 印

余剰地活用事業者

住所

事業者名

代表者職氏名

印

■物件の表示■

土 地 所在：

地番：

地目：

地積：