

不動産売買契約の締結に関する契約書

遠軽町（以下「甲」という。）と（以下「乙」という。）とは、紋別郡遠軽町瀬戸瀬東町124番地1の一部に係る売買契約の締結について、次の条項により契約を締結する。

買代金額 金 円
(うち消費税及び地方消費税の額 金 円)

(売買契約の締結)

第1条 甲と乙は、頭書の物件について遠軽町議会において議決されたときは、別紙契約書案により売買契約を締結するものとする。

(権利譲渡の禁止)

第2条 乙は、この契約により生ずる権利義務を他に譲渡してはならない。

(契約の解除)

第3条 甲は、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。

- (1) 乙が前条の規定に違反したとき。
- (2) 乙が当該売買契約に関し、遠軽町議会において議決された旨甲から通知を受けた日から7日以内に当該物件に係る売買契約を締結しないとき。
- (3) 乙（乙が共同企業体であるときは、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不動産売買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）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（暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律第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等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等直接的又は積極的に暴力団の維持若しくは運営に協力し、又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。

第4条 甲は、この契約に関して、次の各号のいずれかに該当するときは、直ちにこの契約を解除することができる。この場合において、乙は、解除により生じた損害の賠償を請求することができない。

- (1) 乙が排除措置命令（私的独占の禁止及び公正取引の確保に関する法律（昭和22年法律第54号。以下この条において「独占禁止法」という。）第49条に規定する排除措置命令をいう。以下この条において同じ。）を受けた場合において、当該排除措置命令について行政事件訴訟法（昭和37年法律第139号）第3条第2項に規定する処分の取消しの訴え（以下この条において「処分の取消しの訴え」という。）が提起されなかったとき。
- (2) 乙が納付命令（独占禁止法第62条第1項に規定する課徴金の納付命令をいう。以下この条において同じ。）を受けた場合において、当該納付命令について処分の取消しの訴えが提起されなかったとき（当該納付命令が独占禁止法第63条第2項の規定により取り消されたときを含む。）。
- (3) 乙が排除措置命令又は納付命令を受けた場合において、当該排除措置命令又は当該納付命令に係る処分の取消しの訴えが提起されたときであって当該処分の取消しの訴えを却下し、又は棄却する判決が確定したとき。
- (4) 乙以外のもの又は乙が構成事業者である事業者団体に対して行われた排除措置命令又は納付命令において乙に独占禁止法に違反する行為の実行としての事業活動があったとされた場合において、これらの命令全てについて処分の取消しの訴えが提起されなかったとき（当該納付命令が独占禁止法第63条第2項の規定により取り消されたときを含む。）又はこれらの命令に係る処分の取消しの訴えが提起されたときであって当該処分の取消しの訴えを却下し、若しくは棄却する判決が確定したとき。
- (5) 排除措置命令又は納付命令（これらの命令が乙に対して行われたときは処分の取消しの訴えが提起されなかった等の場合（これらの命令について処分の取消しの訴えが提起されなかった場合（当該納付命令が独占禁止法第63条第2項の規定により取り消された場合を含む。）又はこれらの命令に係る処分の取消しの訴えが提起された場合であって当該処分の取消しの訴えを却下し、若しくは棄却する判決が確定したときをいう。以下

この号において同じ。)における乙に対する命令とし、これらの命令が乙以外のもの又は乙が構成事業者である事業者団体に対して行われたときは処分の取消しの訴えが提起されなかった等の場合における各名宛人に対する命令とする。)により、乙に独占禁止法に違反する行為があったとされる期間及び当該違反する行為の対象となった取引分野が示された場合において、この契約が、当該期間(これらの命令に係る事件について、公正取引委員会が乙に対し納付命令を行い、処分の取消しの訴えが提起されなかった等の場合は、当該納付命令における課徴金の計算の基礎である当該違反する行為の実行期間(独占禁止法第2条の2第13項に規定する実行期間をいう。)を除く。)に入札又は遠軽町財務規則(平成17年遠軽町規則第44号)第145条の規定による見積書の徴取が行われたものであり、かつ、当該取引分野に該当するものであるとき(当該違反する行為が、この契約に係るものでないことが明らかであるときを除く。))。

- (6) 乙(乙が法人の場合にあつては、その役員又は使用人を含む。)について、独占禁止法第89条第1項、第90条若しくは第95条(独占禁止法第89条第1項又は第90条に規定する違反行為をした場合に限る。)に規定する刑又は刑法(明治40年法律第45号)第96条の6若しくは第198条に規定する刑が確定したとき。

(違約金)

第5条 乙の責めに帰すべき理由によりこの契約を解除した場合(第3条第3号又は前条前段の規定によりこの契約を解除した場合を除く。)において、乙の納付した入札保証金のあるときは、これを甲の帰属とし、入札保証金のないときは、請負代金額の100分の5に相当する額を違約金として甲に納付しなければならない。

- 2 乙は、遠軽町議会の議決を得られないために当該物件に係る売買契約を締結することができない場合において生ずる一切の損害の賠償を請求しないものとする。

(契約の効力)

第6条 この契約は、第1条の規定により当該物件の売買契約を締結し、又は遠軽町議会において当該物件の売買契約の締結に関し議決されないこととなるまでの間はその効力を有するものとする。

(補則)

第7条 この契約書に定めのない事項については、必要に応じ甲と乙とが協議して定めるものとする。

この契約を証するため、本書を2通作成し、当事者記名押印の上、各自その1通を保有するものとする。

令和 年 月 日

甲 遠軽町
遠軽町長 佐々木 修一

乙

町有財産売買契約書（案）

遠軽町（以下「甲」という。）と_____（以下「乙」という。）とは、物件の売買について次のとおり契約する。

（目的）

第1条 甲は、その所有する末尾記載の物件（以下「売買物件」という。）を乙に売り渡し、乙は、これを買受ける。

（売買代金等）

第2条 売買代金は、令和5年 月 日締結の不動産売買契約の締結に関する契約書に記載の金額とする。

2 乙は、前項の売買代金を、令和5年 月 日までに一括納入しなければならない。

（契約保証金）

第3条 契約保証金は、金_____円とする。

2 甲は、乙が前条第2項に定める義務を履行したときは、前項に定める契約保証金を乙に返還する。

3 乙が前条第2項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は、甲に帰属する。

（所有権の移転時期）

第4条 売買物件の所有権は、乙が売買代金（指定期日までに売買代金を納入しない場合にあつては、第7条の違約金を含む。）を納入したときに、甲から乙に移転するものとし、物件の引渡しは地籍測量、分筆登記及び所有権移転登記等完了後とする。

（登記の囑託）

第5条 甲は、前条の規定により売買物件の所有権が移転したときは、乙の請求により、遅滞なく所有権移転の登記を囑託するものとする。

2 前項の登記の囑託に要する費用は、乙の負担とする。

（かし担保）

第6条 乙は、代金納入後売買物件に隠れたかしのあることを発見しても、甲に対し売買代金の減額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。

（違約金）

第7条 乙は、第2条第1項に定める売買代金を指定期限までに納入しないときは、当該期限の翌日から納入の日までの日数に応じ、その未納金額につき年10.75パーセントの割合で計算した違約金を甲に納入しなければならない。ただし、違約金額が500円未満であるときは、この限りでない。

（禁止用途）

第8条 乙は、売買物件を、引渡しの日から10年間、次の条件を付すものとする。

（1） 町の承認を得ないで売買物件の所有権を第三者に移転し又は売買物件に権利の設定をしてはならないものとする。

（2） 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、同条第5項に規定する性風俗特殊営業その他これらに類する業の用に供してはならないものとする。

（3） 売買物件を暴対法第2条第2号に規定する暴力団若しくは法律の規定に基づき公の秩序等を害するおそれのある団体等であることが指定されている者の事務所又はその他これらに類するものの用に供し、また、これらの用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第三者に貸してはならないものとする。

2 落札者は、前項の義務に違反したときは売払代金の3割に相当する金額を違約金として町に支払わなければならない。

(買戻しの特約)

第9条 甲は、乙が引渡しの日から買戻期間満了の日までにおいて、前条に定める条件に違反した場合には、売買物件の買戻しをすることができる。

2 町は、買戻権を行使できる場合には、町の選択により買戻権の行使に代えて特別違約金を請求することができる。

3 特別違約金は、町が算定した売買物件の違約時の時価額又は落札者が売買物件について所有権の移転若しくは権利の設定をした対価のうち、いずれか大きい方の金額から売払代金を控除した額とする。

(実地調査等)

第10条 甲は、第8条に定める義務の履行状況を確認するため、必要と認めるときは、乙に対し、実地調査又は資料の提出を求めることができる。

2 乙は、正当な理由なく、前項に定める実地調査を拒み、妨げ若しくは忌避し、又は資料の提出を怠ってはならない。

(契約の解除)

第11条 甲は、乙が売買代金を指定期限までに納入しないとき、その他この契約に定める義務を履行しないときは、催告しないで、この契約を解除することができる。

(返還金等)

第12条 甲は、この契約を解除したときは、既に受領済みの売買代金を乙に返還するものとする。ただし、当該返還金には利息は付さないものとする。

2 甲は、この契約を解除したときは、乙が売買物件に投じた有益費、必要費その他一切の費用は返還しない。

(原状回復及び返還)

第13条 乙は、第11条の規定によりこの契約が解除されたときは、甲の指示するところにより、売買物件をこの契約締結時の状態に復した上で、甲に返還しなければならない。

2 前項の場合において、乙は、滅失その他の事由により売買物件を返還することができないときは、その損額賠償として甲の定める金額の支払いをもって返還に代えることができる。

3 乙は、第1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、当該土地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。

(損害賠償)

第14条 甲は、乙が本契約に定める義務を履行しないため損害を受けたときは、その損害の賠償を、乙に請求することができるものとする。

(返還金の相殺)

第15条 甲は、第12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、乙が前条に定める損害賠償金を甲に支払うべき義務があるときは、返還する売買代金と相殺するものとする。

(契約締結の費用)

第16条 この契約の締結に要する費用は、乙の負担とする。

(管轄裁判所)

第17条 この契約について訴訟等が生じたときは、甲の事務所の所在地を管轄する裁判所を第一審の裁判所とする。

(契約に定めのない事項)

第18条 この契約に定めのない事項については、必要に応じて甲乙協議して定めるものとする。

(信義誠実の原則の遵守)

第19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。

この契約を証するため、本書を2通作成し、甲乙両者記名押印のうえ、各自その1通を保有するものとする。

令和5年 月 日

甲 紋別郡遠軽町1条通北3丁目1番地1
遠軽町
遠軽町長 佐々木 修一

乙

物件の表示

物件名又は所在地番	種別等	構造等	数量又は面積
遠軽町瀬戸瀬東町124番地1の一部	土地	登記地目：学校用地 現況：宅地	7,250.00㎡
	建物	鉄骨造	1,402.89㎡ (未登記)