

不動産売買契約書(案)

宮崎県（以下「甲」という。）と（以下「乙」という。）とは、次の条項により売買契約を締結する。

（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）

第2条 売買代金は、金 円とする。

（契約保証金）

第3条 乙は、この契約締結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。

2 前項の契約保証金は、第14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ものとする。

3 第1項の契約保証金には、利息を付さないものとする。

4 第1項の契約保証金は、第4条の義務を履行したときは売買代金の一部に充当するものとする。

5 甲が第12条に定める契約解除した場合は、第1項の契約保証金は、甲に帰属するものとする。

（代金の支払）

第4条 乙は、売買代金をこの契約締結の日から起算して30日以内に、甲の発行する納入通知書により、甲の指定する場所に納付しなければならない。

（遅延利息）

第5条 乙は、第4条に定める支払を遅延したときは、その遅延日数に応じ、遅延金額に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項本文に規定する財務大臣が決定する率の割合により算定した額を甲に支払わなければならない。ただし、当該額に100円未満の端数があるとき、又はその全額が100円未満であるときは、その端数金額又はその全額を切り捨てるものとする。

（所有権の移転及び登記）

第6条 売買物件の所有権は、乙が売買代金を完納したとき乙に移転するものとし、その引渡しも同時に行われたものとする。

2 所有権移転登記手続は、前項の規定により所有権が移転した後、乙の請求により甲において速やかに行うものとする。この場合の登録免許税その他の費用は、乙の負担とする。

（危険負担）

第7条 この契約締結後、甲乙双方の責めに帰することができない事由によって、甲が売買物件の引渡し義務を履行することができなくなったときは、乙は、売買代金の支払を拒むことができるものとし、この場合甲は契約保証金を返還するものとする。

2 乙の責めに帰すべき事由によって引渡し義務を履行することができなくなったときも、乙は、売買代金の支払義務を免れない。

（担保責任）

第8条 乙は、売買物件の引渡し後、売買物件が種類、品質又は数量に関して契約の内容に適合しないものであることを発見しても、売買物件の修補、代替物の引渡し若しくは不足分の引渡しによる履行の追完請求、売買代金の減額、損害賠償の請求又は契約解除をすることができないものとする。

2 前項の規定にかかわらず、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は、引渡しの日から2年間に限り、乙は売買物件の修補、代替物の引渡し若しくは不足分の引渡しによる履行の追完請求、売買代金の減額、損害賠償の請求又は契約解除をすることができるものとする。

（公序良俗に反する使用等の禁止）

第9条 乙は、この契約締結の日から起算して10年間、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）第2条第2号に規定する暴力団の事務所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、売買物件の所有権を第三者に移転し、又は売買物件を第三者に貸し付けてはならない。

2 乙は、この契約締結の日から起算して10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、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、売買物件の所有権を第三者に移転し、又は売買物件を第三者に貸し付けてはならない。

(実地調査等)

第10条 甲は、前条に定める義務の履行状況を確認するため、随時に実地調査を行い、又は乙に対して所要の報告を求めることができるものとする。

2 乙は、正当な理由がなく前項に定める実地調査を拒み、妨げ若しくは忌避し、又は報告を怠ってはならない。

(違約金)

第11条 乙は、次の各号に定める事由が生じたときは、それぞれ当該各号に定める違約金を甲に対して支払わなければならない。

(1) 第9条に定める義務に違反したとき 売買代金の100分の30に相当する金額

(2) 前条第2項に定める義務に違反したとき 売買代金の100分の10に相当する金額

2 前項の違約金は、第14条に定める損害賠償額の予定又はその一部と解しないものとする。

(契約の解除)

第12条 甲は、乙がこの契約に定める義務を履行しない場合は、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、催告することなくこの契約を解除することができる。

(1) 第9条に定める義務に違反したとき。

(2) 乙が、一般競争入札参加申込書(又は普通財産売払申請書)に掲げる誓約事項に違反したとき。

(3) 乙が、この契約に定める義務の履行拒絶の意思を明示したとき。

(4) 前各号に掲げる場合のほか、乙がその義務を履行せず、催告をしても契約をした目的を達するのに足りる履行がされる見込みがないことが明らかになったとき。

(乙の原状回復義務)

第13条 乙は、甲が前条の規定によりこの契約を解除したときは、次の各号に定めるところにより原状回復義務を履行しなければならない。

(1) 売買物件を原状に回復して甲の指定する期日までに甲に返還すること。

(2) 契約解除前に売買物件の一部が滅失し、若しくはき損した場合又は乙がその一部を転売した場合等において甲が承認するときは、当該物件を現状において甲の指定する期日までに返還し、かつ、滅失、き損、転売等による当該物件の滅損額に相当する金額(契約解除時における時価による。)を甲に支払うこと。

(3) 売買物件を甲に返還することができないと認められるときは、当該物件の契約解除時の時価に相当する金額を甲に支払うこと。

2 乙は、前項第1号又は第2号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。

(損害賠償)

第14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。ただし、その義務の不履行が契約その他の義務の発生原因及び取引上の社会通念に照らして、乙の責めに帰することができない事由によるものであるときは、この限りでない。

(有益費等の請求権の放棄)

第15条 乙は、第12条の規定によりこの契約を解除された場合において、売買物件に投じた改良費等の有益費、修繕費等の必要費その他の費用があっても、これを甲に請求しないものとする。

(返還金及びその利息)

第16条 甲は、この契約を解除したときは、納付済の売買代金を乙に返還するものとする。ただし、第3条第5項に定める場合においては、契約保証金は返還しない。

2 前項の返還金には、利息を付さないものとする。

(返還金の相殺)

第17条 甲は、前条の規定により売買代金を返還する場合において、乙が第11条に定める違約金、第13条に定める原状回復又は第14条に定める損害賠償として甲に支払うべき金額があるときは、その返還金とそれらの金額とを相殺できるものとする。

(契約の費用)

第18条 この契約に要する費用は、乙の負担とする。

(協議)

第19条 この契約に定める事項について疑義が生じた場合又はこの契約に定めのない事項については、甲乙協議の上、定めるものとする。

(裁判管轄)

第20条 この契約に関する訴えの管轄は、宮崎県庁所在地を管轄区域とする宮崎地方裁判所とする。

この契約の成立を証するため、本書2通を作成し、甲乙記名押印の上、各自1通を保有するものとする。

令和 年 月 日

売出人(甲) 宮崎県
宮崎県知事 河野 俊嗣

買受人(乙)

物件の表示