

(代金即納, 禁止条項, 時価売払用)

収入  
印紙

## 県有土地売買契約書 (案)

売出人鹿児島県 (以下「甲」という。) と買受人〇〇 (以下「乙」という。) との間に、次のとおり売買契約を締結する。

(契約の確定)

第1条 この契約は仮契約とし、鹿児島県財産に関する条例 (昭和39年条例第12号) 第2条の規定に基づく議会の議決を得たとき及び農地法 (昭和27年法律第229号) 第3条又は第5条の許可指令書 (以下、「許可指令書」という。) の交付を受けたとき本契約として効力を生じるものとする。ただし、議会の議決を得られないとき又は許可指令書の交付を受けられないときは、この仮契約は解除する。

- 甲は、仮契約締結後、本契約として効力が生じるまでの間に、乙が「農業試験場跡地25街区及び26街区売払一般競争入札実施要領」に定める入札参加資格の要件を満たさないことが明らかになった場合は、この仮契約を解除することができる。
- 甲は、前2項の規定によりこの仮契約を解除した場合、一切の損害賠償の責めを負わない。

(売買)

第2条 甲は、その所有する次に掲げる物件 (以下「売買物件」という。) を次条以下の約定で乙に売り渡すことを約し、乙は、これを買受けることを承諾した。

所在地	地目	数量 (m <sup>2</sup> )		摘要
		実測	公簿	
鹿児島市西谷山二丁目1番1	畑		742.00	
鹿児島市西谷山二丁目1番2	畑		1,178.00	
鹿児島市西谷山二丁目1番3	宅地		3,198.32	
鹿児島市西谷山二丁目1番4	宅地		18,033.74	

- 前項に定める数量は、別添図面等資料による数量であり、乙は、本数量をもって契約数量とすることを了承するものとする。

(信義誠実の義務)

第3条 甲乙両者は、信義を重んじ、誠実に本契約を履行しなければならない。

(売買代金)

第4条 売買代金は、金 (落札金額) 円とする。

(契約保証金)

- 第5条 乙は、本契約締結と同時に、契約保証金として金（売買代金の100分の10以上）円を甲に納付しなければならない。
- 2 前項の契約保証金のうち、金〇円は、入札保証金より充当するものとする。
  - 3 第1項の契約保証金は、第20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。
  - 4 第1項の契約保証金には、利息を付さない。
  - 5 甲は、乙が次条第1項に定める義務を履行したときは、第1項の契約保証金を前条の売買代金の一部に充当する。
  - 6 甲は、乙が次条第1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を県に帰属させることができる。

(売買代金の支払及び遅延利息)

- 第6条 乙は、第4条の売買代金から前条第1項の契約保証金を除いた金〇円を、甲の発行する納入通知書により納入通知書に記載された納入期限までに甲に支払わなければならない。
- 2 乙は、その責めに帰すべき事由により、売買代金を前項の納入期限までに甲に支払わなかったときは、売買代金について、当該納入期限の翌日から支払のあった日までの期間につき年2.5パーセントの割合で計算した遅延利息を甲に支払わなければならない。

(登記に必要な書類)

- 第7条 乙は、本契約締結の際にあらかじめ所有権移転登記に必要な書類を甲に提出しなければならない。

(所有権の移転及び登記の嘱託)

- 第8条 本契約は、農地法（昭和27年法律第229号）第3条又は第5条の許可が得られることを条件とし、乙は仮契約締結後速やかに同許可申請手続きを行うものとする。  
なお、本申請に要する経費は、乙が負担する。
- 2 売買物件の所有権は、本契約として効力が生じ、乙が第6条の規定により同条第1項に定める金額を納付した時に乙に移転する。
  - 3 甲は、売買物件の所有権が乙に移転した後、遅滞なく前条に掲げる登記の嘱託をするものとする。この場合の登録免許税等所有権移転登記に要する費用は、乙の負担とする。

(売買物件の引渡し)

- 第9条 甲は、前条第2項の規定により売買物件の所有権が乙に移転した時に売買物件の引き渡しがあったものとする。

(危険負担)

- 第10条 本契約締結の時から売買物件の引渡しの時までにおいて、当該物件が天災地変その他の甲又は乙のいずれの責めに帰すことのできない事由により滅失し、又はき損し、修補が不能又は修補に過大な費用を要し、本契約の履行が不可能となったときは、

甲乙双方書面により通知して、本契約を解除することができる。また、乙は、本契約が解除されるまでの間、売買代金の支払を拒むことができる。

- 2 甲は、売買物件の引渡し前に、前項の事由によって当該物件がき損した場合であっても、修補することにより本契約の履行が可能であるときは、甲は、売買物件を修補して乙に引き渡すことができるものとする。この場合、修補行為によって引渡しが本契約に定める引渡しの時を超えても、乙は、甲に対し、その引渡しの延期について異議を述べることはできない。
- 3 第1項によって、本契約が解除された場合、甲は、乙に対し、受領済みの金員を無利息で速やかに返還するものとする。

#### (特約条項)

第11条 乙は、売買物件が売買契約書添付の物件調書等（別紙）記載の内容であることを了承したうえ、売買物件を買い受けるものとする。

#### (契約不適合責任)

第11条の2 乙は、引き渡された売買物件が種類又は品質に関して契約の内容に適合しないもの（以下「契約不適合」という。）であるときは、引渡しの日から2年以内に甲に通知したものに限り、次のとおり、修補請求、損害賠償請求又は契約の解除をすることができる。この場合、甲又は乙は、相手方に対し、協議の申し入れをすることができる。

- (1) 修補をする場合において、甲は、乙に不相当な負担を課すものでないときは、乙が請求した方法と異なる方法による修補をすることができる。
  - (2) 修補に要する費用が売買代金の額を超過する場合には、甲は修補責任を負わない。
  - (3) 本条の契約不適合が、本契約及び取引上の社会通念に照らして甲の責めに帰すことができない事由によるものであるときを除き、乙は、甲に対し、損害賠償を請求することができる。
  - (4) 前号の損害賠償額は、売買代金の額を限度とする。
  - (5) 本条の契約不適合により、乙が本契約を締結した目的が達せられないときは、本契約を解除することができる。
  - (6) 本条の契約不適合が乙の責めに帰すべき事由によるものであるときは、乙は、修補請求、損害賠償請求又は契約の解除のいずれもすることはできない。
- 2 前項の契約不適合について、乙は、甲に対して、代金減額を請求することはできない。
  - 3 乙が本契約締結時に第1項の契約不適合を知っていたときは、甲は本条の責任を負わない。
  - 4 第11条（特約条項）の内容については、第1項の契約不適合に該当しない。

#### (公序良俗に反する使用等の禁止)

第12条 乙は、本契約の締結の日から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、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、又はこれらの用に供されることを知りながら、第三者に所有権を移転し、若しくは売買物件を貸してはならない。

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）第2条第2号に規定する暴力団又は法律の規定に基づき公の秩序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その他これに類するもの用に供し、又はこれらの用に供されることを知りながら、第三者に所有権を移転し、若しくは売買物件を賃してはならない。

（上下水道負担金）

第13条 本契約締結の日以後に請求される下水道事業受益者負担金及び上水道給水負担金は、乙の負担とする。

（実地調査等）

第14条 甲は、乙の本契約履行について必要があると認めるときは、乙に対し、随時その業務又は資産の状況に関して質問し、帳簿、書類、売買物件その他の物件を調査（実地調査を含む。）し、又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。

2 乙は、正当な理由なく前項の調査を拒み、妨げ、若しくは忌避し、又は同項の報告若しくは資料の提出を怠ってはならない。

（違約金）

第15条 乙は、次の各号に定める事由が生じたときは、それぞれ各号に定める金額を違約金として甲に支払わなければならない。

(1) 前条第2項に定める義務に違反したときは、金（売買代金の1割）円

(2) 第12条に定める義務に違反したときは、金（売買代金の3割）円

(3) 第17条第2項の規定により甲が解除権を行使したときは、金（売買代金の1割）円

2 前項の違約金は、違約罰であって、第20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。

（相隣関係への配慮）

第16条 乙は、第9条に定める売買物件の引渡しの日以後においては、十分な注意をもって売買物件を管理し、近隣住民その他関係者（以下「近隣住民等」という。）との紛争が生じないように留意するとともに、紛争が生じたときは、自らの負担と責任において解決するものとする。

2 乙は、建設工事等の内容について、事前に近隣住民等に説明しなければならない。

（契約の解除）

第17条 甲は、乙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 甲は、乙が提出した誓約書（誓約書又は申出書）の内容が事実と相違することが判明したときは、本契約を解除することができる。

（返還金等）

第18条 甲は、前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、乙が支払った遅延利息及び違約金は、返還しない。
- 3 乙は、甲が、解除権を行使したときは、乙が負担した契約の費用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について、甲に請求しないものとする。

#### (乙の原状回復義務)

- 第19条 乙は、甲が第17条の規定により解除権を行使したときは、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き、現状のまま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、売買物件が滅失し、又はき損しているときは、その損害賠償として、契約解除時の時価により減損額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項ただし書の場合において、乙の責めに帰すべき事由により、前項に規定する損害以外の損害を甲に与えているときは、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。
  - 4 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20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、その損害の賠償を請求することができる。

#### (返還金の相殺)

第21条 甲は、第18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6条第2項に定める遅延利息、第15条第1項に定める違約金又は第19条第2項若しくは第3項若しくは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当該遅延利息等の全部又は一部と相殺する。

#### (契約の費用)

第22条 本契約の締結及び履行等に関して必要な一切の費用は、すべて乙の負担とする。

#### (疑義の決定)

第23条 本契約に規定された事項について疑義を生じ、又は本契約に規定がない事項で必要が生じたときは、鹿児島県の関係条例及び規則等によるほか甲乙両者協議して定めるものとする。

#### (裁判管轄)

第24条 本契約に関する訴えの管轄は、鹿児島県庁の所在地を管轄区域とする鹿児島地方裁判所とする。

上記の契約締結を証するため、本契約書2通を作成し、甲乙記名押印のうえ各自その1通を保有する。

令和 年 月 日

売払人（甲） 鹿児島県  
契約担当者 鹿児島市鴨池新町10番1号  
鹿児島県知事 塩田 康一

印

買受人（乙） 住 所  
氏 名

印

住 所  
氏 名

印

住 所  
氏 名

印

(別記)

乙の名称 (商号)	持 分
	—
	—
	—

別紙（第11条関係）

所在地	区分	種目	数量（㎡）		売買代金
			実測	公簿	
鹿児島市 西谷山二丁目1番1	土地	畑		742 00	〇円
鹿児島市 西谷山二丁目1番2	土地	畑		1,178 00	
鹿児島市 西谷山二丁目1番3	土地	宅地		3,198 32	
鹿児島市 西谷山二丁目1番4	土地	宅地		18,033 74	