

公有財産売買契約書（案）

売出人鳥取県（以下「甲」という。）と買受人（落札者の氏名）（以下「乙」という。）とは、次の条項により公有財産売買契約を締結する。

（信義誠実の義務）

第1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。

（物件の表示）

第2条 売買物件は、次のとおりとする。

ブロック	所在地	区分	種目	面積 (公簿、実測共に)
Aブロック	米子市旗ヶ崎2002番4	土地	宅地	1,203.10 m ²
	米子市灘町三丁目148番72	土地	宅地	3,364.74 m ²
小計				4,567.84 m ²
Bブロック	米子市灘町三丁目148番73	土地	宅地	2,687.86 m ²
小計				2,687.86 m ²
Cブロック	米子市灘町三丁目148番74	土地	宅地	2,260.46 m ²
	米子市灘町三丁目148番76	土地	宅地	318.02 m ²
	米子市灘町三丁目148番68	土地	宅地	831.62 m ²
	米子市灘町三丁目148番67	土地	宅地	14.65 m ²
小計				3,424.75 m ²
Dブロック	米子市灘町三丁目148番69	土地	宅地	136.78 m ²
	米子市灘町三丁目148番66	土地	宅地	647.30 m ²
	米子市灘町三丁目148番63	土地	宅地	4,465.51 m ²
	米子市灘町三丁目148番78	土地	宅地	4.16 m ²
	米子市灘町三丁目148番77	土地	宅地	28.04 m ²
小計				5,281.79 m ²

（該当ブロックのみ記載）

（売買代金）

第3条 売買代金は、金（提案価格）円とする。

（契約保証金）

第4条 乙は、本契約締結と同時に売買代金の100分の10の額を甲の指定する納付書により収めなければならない。ただし、乙が既に納付している入札保証金は契約保証金の一部に充当するものとする。

2 前項の契約保証金は、第26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。

3 第1項の契約保証金には利息を付さない。

4 甲は、乙が次条に定める義務を履行したときは、乙の請求により遅滞なく第1項に定める契約保証金を乙に返還する。

5 甲は、乙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甲に帰属させることができる。

（代金の支払）

第5条 乙は、売買代金を、甲の発行する納入通知書によりその指定する期日までに甲に支払わなければならない。

2 甲は、乙から請求があったときは、前条の契約保証金を売買代金の一部に充当するものとする。

（遅延利息）

第6条 乙は、前条第1項の支払期限までに売買代金を甲に支払わないときは、その翌日から支払の日までの日数に応じ、契約締結日現在において鳥取県会計規則（昭和39年鳥取県規則第11号）第120条第1項に規定する率で計算した遅延利息を甲に支払うものとする。

（所有権の移転及び物件の引渡し）

第7条 売買物件の所有権は、乙が第5条により売買代金を納付したときに乙に移転する。

2 売買物件は、前項の規定によりその所有権が移転したときに、現況のまま引渡しがあったものとする。

(登記の手続等)

第8条 乙は、前条第1項の規定により所有権が移転したときは、当該所有権移転登記に必要な書類等を甲に提出し、甲は速やかに当該所有権の移転登記を登記所に囑託するものとする。

2 当該登記に要する一切の費用は乙の負担とする。

(危険負担)

第9条 乙は、本契約締結のときから売買物件引渡しのときまでにおいて、当該物件が、当事者双方の責めに帰すことのできない事由により滅失し、又は毀損した場合は、乙は、その滅失又は損傷を理由として、履行の追完の請求、代金の減額の請求、損害賠償の請求及び契約の解除をすることができる。

2 甲が乙に売買物件を引き渡した場合において、その引渡しがあった時以後にその目的物が当事者双方の責めに帰すことのできない事由によって滅失し、又は損傷したときは、乙は、その滅失又は損傷を理由として、履行の追完の請求、代金の減額の請求、損害賠償の請求及び契約の解除をすることができない。この場合において、乙は、代金の支払を拒むことができない。

(かし担保)

第10条 乙は、本契約締結後、売買物件に数量の不足又はかくれたかしのあることを発見しても、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。ただし、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、この限りでない。

(用途制限)

第11条 乙は、売買物件を次の各号に掲げる用途に供してはならない。

(1) 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項に定める風俗営業、同条第5項に定める性風俗関連特殊営業その他これらに類する営業の用途

(2) 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号に定める暴力団の事務所の用途

(3) 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条に規定する観察処分の決定を受けた団体の事務所の用途

2 前項の規定は、乙が第三者に対し貸し付け、交換し、売払い、譲与し、若しくは出資の目的とし、又はこれに私権を設定する場合にも同様に付すものとする。

3 甲は、前2項の規定について、必要があると認めるときは、乙に対し、物件を調査し、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。

4 乙は、甲から要求があるときは、売買物件の利用状況等を直ちに甲に報告しなければならない。

5 乙は、正当な理由なく前2項に定める調査を拒み、妨げ、若しくは忌避し、又は報告若しくは資料の提供を怠ってはならない。

(事業条件の特約)

第12条 甲は、売買物件について、次条から第16条までに定めるところにより、乙と事業条件の特約を行う。

(指定事業)

第13条 乙は、売買物件について、「米子港活性化ゾーン活用事業者募集要項」(以下「募集要項」という。)内容及び別紙の企画提案書(以下「企画提案書」という。)に基づき事業計画書を甲に提出し、甲の承認を受けなければならない。

2 前項の規定により、甲の承認を受けた事業計画書に記載された事業(以下「指定事業」という。)を指定する。

(指定期日)

第14条 乙は、売買物件について、土地の引き渡しを受けた日から3年以内(以下「指定期日」という。)に事業計画書に記載した用途に供しなければならない。

(指定期間)

第15条 乙は、売買物件について、本契約成立の日から10年間(以下「指定期間」という。)は指定事業の用に供さなければならない。

(権利譲渡の禁止)

第16条 乙は、本契約成立の日から指定期間満了の日まで、甲の承認をなく所有権の移転、地上権その他の使用及び収益を目的とする権利の設定を行ってはいけない。

2 前項に基づく甲の承認を得て、乙が第三者に売買物件の所有権を移転する場合、本件売買契約における乙の地位及び義務を、当該第三者に承継させなければならない。

(買戻特約)

第17条 甲は、乙が本契約成立日の日から買戻期間満了の日までにおいて、甲の承認を得ないで次の各号のいずれかに該当する行為をした場合には、売買物件の買戻しをすることができる。

(1) 第13条に定める義務に違反して指定事業以外の事業の用に供したとき。

(2) 第14条に定める義務に違反して指定期日までに指定事業として開業しなかったとき。

(3) 第16条第1項に定める義務に違反して権利の設定又は所有権の移転をしたとき。

2 前項に定める買戻しの期間は、本契約成立の日から指定期間満了の日までとする。

(買戻権の登記)

第18条 乙は、甲が前条の規定に基づく買戻権並びに第22条第1項及び第2項に定める特約事項を登記することに同意する。

(指定事業の変更)

第19条 乙は、売買物件の全部又は一部について、やむを得ない事由により第13条から第15条までに定める指定事業に関する内容を変更する必要がある場合には、詳細な事由を付した書面により甲に申請し、事前に承認を受けなければならない。

(実地調査等)

第20条 甲は、第13条から第16条までに定める指定事業に関する履行状況を確認するため、随時、乙に対しその義務又は資産の状況に関して質問し、実地に調査し、又は参考となるべき報告若しくは資料の提出(以下「実地調査等」という。)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等を拒み、妨げ、若しくは忌避し、又は報告若しくは資料の提出を怠ってはならない。

(違約金)

第21条 乙は、第13条から第16条までに定める指定事業に関する義務に違反したときは、甲に対して売買代金の100分の10に相当する金額の違約金を支払わなければならない。

2 乙は正当な理由なく前条第2項に定める義務に違反して実地調査等を拒み、妨げ、若しくは忌避し、又は報告若しくは資料の提出を怠った場合は、甲に対して売買代金の100分の5に相当する金額の違約金を支払わなければならない。

3 前2項の違約金は、第26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。

(買戻権の行使)

第22条 甲は、第17条第1項に定める買戻権を行使するときは、乙が支払った売買代金を返還する。ただし、当該売買代金には利息を付さない。

2 甲は、買戻権を行使するときは、乙の負担した契約の費用は返還しない。

3 甲は、買戻権を行使するときは、乙が支払った違約金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は償還しない。

(契約の解除)

第23条 甲は、乙が本契約に定める義務を履行しないとき、第11条の用途制限に従わなかったとき又は次の各号のいずれかに該当するときは、本契約を解除することができる。

(1) 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(以下「暴力団」という。)又は暴力団の構成員(以下「暴力団員」という。)であると認められるとき。

(2) 次に掲げる行為の相手方が暴力団又は暴力団員であることを知りながら当該行為を行ったと認められるとき。

ア 暴力団員を役員等(乙が法人の場合にあってはその役員及び経営に事実上参加している者を、乙が任意の団体にあってはその代表者及び経営に事実上参加している者をいい、非常勤を含むものとする。以下同じ。)とすることその他暴力団又は暴力団員を経営に関与させる

こと。

- イ 暴力団員を雇用すること。
- ウ 暴力団又は暴力団員を代理、あっせん、仲介、交渉等のために使用すること。
- エ いかなる名義をもってするかを問わず、暴力団又は暴力団員に対して、金銭、物品その他財産上の利益を与えること。
- オ 暴力団又は暴力団員を問題解決等のために利用すること。
- カ 役員等が暴力団又は暴力団員と密接な交際をすること。
- キ 暴力団若しくは暴力団員であること又はアからカまでに掲げる行為を行うものであると知りながら、その者に物品の製造、仕入れ、納入その他業務を下請等させること。

(返還金等)

- 第24条 甲は、前条に規定す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、乙の負担した契約の費用は返還しない。
 - 3 甲は、解除権を行使したときは、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返還しない。

(乙の原状回復義務)

- 第25条 乙は、甲が第17条第1項の規定により買戻権を行使したとき、又は甲が第23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認めるときは、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減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、乙の責め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26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できる。

(返還金の相殺)

- 第27条 甲は、第22条第1項及び第24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21条に定める違約金及び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、返還する売買代金の全部又は一部と相殺する。

(契約の費用)

- 第28条 本契約の締結、履行等に関して必要な一切の費用は、全て乙の負担とする。

(疑義の決定)

- 第29条 本契約に関し疑義があるときは、甲乙協議の上決定する。

(専属的合意管轄裁判所)

- 第30条 この契約から生じる一切の法律関係に基づく訴えについては、鳥取県鳥取市を管轄する裁判所をもって専属的合意管轄裁判所とする。

この契約を証するため、この証書2通を作成し、甲乙記名押印の上、各自1通を保持するものとする。

令和 年 月 日

甲 鳥取市東町一丁目220番地
鳥取県
鳥取県知事 平井伸治

乙 (SPCの住所)
(SPCの法人名)
(SPCの代表者名)