

（延納払用）

公有財産売買契約書（見本）

売出人鳥取県（以下「甲」という。）と、買受人〇〇〇〇（以下「乙」という。）とは、鳥取港分譲地（西浜地区）港湾関連用地の売買に関し、次のとおり契約を締結する。

（売買物件）

第1条 売買物件（以下「土地」という。）は、次のとおりとする。

所在地	面積	地目	備考
鳥取市賀露町西四丁目1 802番12、1802 番13、1802番14	3, 677 m ²	雑種地	売買地は別添図面の とおり

（契約保証金）

第3条 乙は、本契約締結と同時に売買代金の100分の10以上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。

2 第1項の契約保証金には利息を付さない。

3 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。

4 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。

（売買代金の支払）

第4条 乙は、売買代金を甲の発行する納入通知書により指定された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。

（延納の特約）

第5条 甲及び乙は、第2条の売買代金のうち第3条の契約保証金を差し引いた額、金〇, 〇〇〇, 〇〇〇円（以下「割賦払元金」という。）について、年0.8パーセントの割合による利息（以下「延納利息」という。）を付して、分割払いの方法による延納の特約をする。

（割賦払元金の納付等）

第6条 乙は、前条の規定による延納の特約による割賦払元金及び同条の規定による延納利息を次表に掲げる納付期日までに、甲の発行する納入通知書により、甲に支払わなければならない。

区 分	割賦払元金	延納利息	合計	納付期日	利息計算期間
第1回					～
第2回					～
第3回					～
第4回					～
第5回					～
第6回					～
第7回					～
第8回					～
第9回					～
第10回					～
合計					

2 乙が前項の表の割賦払元金を当該割賦払元金の納付期日前に支払う旨書面により申し出た場合には、甲は、当該納付期日を繰り上げ、かつ、繰上期間に対応する延納利息を減額する。ただし、当該繰上期間が1月未満であるときは、この限りでない。

（遅延利息）

第7条 乙は、売買代金を納付期日までに支払わなかったときは、納付期日の翌日から支払のあった日までの期間につき年利率2.5パーセント（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項の規定により財務大臣が決定する率が改正された場合には、改正後の率）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。

2 前項の規定は、前条第2項の規定により納付期日を繰り上げたとき又は次条の規定により延納の特約を解除したときについて準用する。

（延納の特約の解除）

第8条 甲は、次の各号のいずれかに該当するときは、催告その他なんらの手続を要さず、直ちに第4条の規定による割賦払元金の延納の特約を解除することができる。

- （1）乙が支払停止の状態に陥り、又は手形交換所の取引停止処分を受けたとき。
- （2）乙が国税又は地方税に係る延滞処分を受けたとき。
- （3）乙が他の債務につき、第三者から強制執行、仮差押え若しくは破産申立てを受け、又は和議開始の申立てをしたとき。
- （4）乙が解散したとき。
- （5）乙が第17条の規定に違反したとき。
- （6）その他乙がこの契約に定める義務を履行しなかったとき。

2 乙は、前項第1号から第4号に該当する場合は、遅滞なく、その旨を甲に通知

しなければならない。

(延納の特約の解除に伴う未払代金等の納付)

第9条 前条第1項の規定により延納の特約が解除されたときは、乙は、期限の利益を失い、未払いの割賦払元金と当該金額に対して延納の特約の解除日までの期間に相当する延納利息との合計額を一括して、甲の指定する納付期日までに、甲に支払わなければならない。

(充当の順序)

第10条 甲は、乙が割賦払元金、延納利息及び延滞金を支払うべき場合において、現実に納付があった金額が割賦払元金、延納利息及び延滞金の合計額に満たない場合は、延滞金、延納利息及び割賦払元金の順序で充当する。

(所有権の移転)

第11条 土地の所有権は、乙が契約保証金を甲に完納した時に、甲から乙に移転する。

2 前項の所有権の移転に係る登記は、甲が行うものとする。

3 前項の登記に要する登録免許税その他の費用は、乙の負担とする。

(土地の引渡し)

第12条 甲は、乙が契約保証金を完納した後10日以内に甲・乙両者の定める日に、土地を乙に引き渡すものとする。

2 甲は、前項の規定による引渡しをしたときは、土地引渡し証明書を乙に交付するものとする。

(抵当権の設定)

第13条 乙は、第5条に規定する割賦払元金及び延納利息（第6条の延滞金を含む。）を担保するため、甲に対し土地の上に、順位第1位の抵当権を設定するものとする。

2 前項の抵当権の設定登記は、第11条第2項の規定による所有権の移転登記と併せて行うものとし、登記に要する費用は、乙の負担とする。

(危険負担)

第14条 乙は、この契約締結の時から第11条第1項の規定による土地の引渡しの時までの間において、土地がき損した場合であっても、当該き損が、甲の責めに帰することができない理由によるものであるときは、甲に対して売買代金の減額又は損害の賠償を請求することができないものとする。

(契約不適合)

第15条 乙は、土地の引渡しを受けた後、土地に面積の不足等、契約の内容に適合しないものを発見しても、売買代金の減免も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。

(指定用途)

第16条 乙は、土地を別冊の土地利用計画書（以下「計画書」という。）に定めるところにより事業の用に供さなければならない。

2 乙は、前項の計画書を変更しようとするときは、あらかじめ、甲の承認を得なければならない。

(指定期間)

第17条 乙は、土地をこの契約締結の日から10年間（以下「指定期間」という。）、計画書に定める事業の用に供さなければならない。

(権利の設定等の禁止)

第18条 乙は、指定期間満了の日まで、土地に地上権その他の使用及び収益を目的とする権利を設定し、又は土地について売買等による所有権の移転をしてはならない。ただし、甲が特にやむを得ないものとして承認したときは、この限りでない。

(さく泉工事の承認)

第19条 乙は、土地について、地下水のくみ上げを目的とするさく泉工事を施工しようとするときは、あらかじめ、甲に設計書及び図面を提出してその承認を得なければならない。

(公害防止措置)

第20条 乙は、土地について建物建設等の工事を施工しようとするとき及び事業の用に供するときは、公害関係法令を遵守し、公害が発生しないような措置をとらなければならない。

(買戻特約)

第21条 甲は、乙が指定期間中に次の各号の一に該当する行為をしたときは、土地の買戻しをすることができる。

(1) 第16条及び第17条に定める義務に違反して、計画書に基づく事業の用に供さなかったとき。

(2) 第18条に定める義務に違反して、甲の承認を得ないで土地に地上権その他の使用及び収益を目的とする権利を設定し、又は土地について売買等による所有権の移転をしたとき。

(3) 第19条に定める義務に違反して、甲の承認を得ないでさく泉工事を実施したとき。

(4) 前条に定める義務に違反して、公害防止の措置を怠ったとき。

2 前項に定める買戻しの期間は、この契約締結の日から10年間とする。

3 乙は、甲が本条第1項及び第2項の規定に基づき、期間を10年とする買戻権を登記することに同意するものとする。

(違約金)

第22条 甲は、乙が次の各号のいずれかに該当する行為をしたときは、第2条の売買代金の30パーセントに相当する額の違約金の支払を求めることができる。

(1) 第16条及び第17条に定める義務に違反して、指定期間中に計画書に基づく事業の用に供さなかったとき。

(2) 第18条に定める義務に違反して、指定期間中に甲の承認を得ないで土地に地上権その他の使用及び収益を目的とする権利を設定し、又は土地について売買等による所有権の移転をしたとき。

(3) 第19条に定める義務に違反して、甲の承認を得ないでさく泉工事を実施したとき。

(4) 第20条に定める義務に違反して、公害防止の措置を怠ったとき。

(5) 正当な理由なくして契約の解除を申し出たとき。

2 前項の違約金は違約罰であって、第28条に定める損害賠償額の予定又はその一部と解しない。

(買戻権の行使)

第23条 甲は、第21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24条 甲は、乙がこの契約に定める義務を履行しないときは、この契約を解除することができる。

(暴力団の排除)

第25条 甲は、乙が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) 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の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。

2 前項の規定によりこの契約が解除された場合には、乙は、違約金として第2条の売買代金の30パーセントに相当する金額を甲に支払うものとする。

(返還金)

第26条 甲は、第24条又は前条の規定により契約を解除したときは、乙が支払った契約保証金及び割賦払元金を乙が土地を返還し、かつ、土地の所有権が甲に登記された後において、乙の請求により乙に対して返還する。

2 前項の返還金には、利息を付さないものとする。

3 第1項の返還金には、乙が負担したこの契約に要した費用、既納の延納利息、延滞金及び違約金並びに乙が土地について支出した必要費、有益その他一切の費用は含まないものとする。

(原状回復義務)

第27条 乙は、甲が第24条又は第25条の規定により契約解除権を行使したときは、甲が指定した期日までに、土地を原状に回復して甲に返還しなければならない。ただし、甲が土地を原状に回復させることが適当でないと認めたときはこの限りでない。

(損害賠償等)

第28条 甲は、乙がこの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。

(相殺)

第29条 甲は、第26条第1項の規定により契約保証金及び割賦販売元金を返還する場合において、乙が第7条に定める遅延利息、第22条に定める違約金又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、返還する売買代金を延滞金等の全部又は一部と相殺することができるものとする。

(専属的合意管轄裁判所)

第30条 この契約に係る訴えについては、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。

(その他)

第31条 この契約に定めのない事項及びこの契約に疑義があるときは、甲・乙協議して定めるものとする。

上記の契約の締結を証するため、本契約書2通を作成し、両者記名押印の上、各自その1通を保有する。

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