

令和 年度

契第 ● ● 号

国有財産売買契約書（用途指定）

国有財産売買契約書

収入
印紙

売出人 国 と買受人 とは、次の条項により国有財産の売買契約を締結する。

(信義誠実の義務)

第1条 売出人買受人両者は、信義を重んじ、誠実に本契約を履行しなければならない。

(売買物件)

第2条 売買物件は、次のとおり。

所在地	区分	数量	摘要

(売買代金)

第3条 売買代金は、金 円 (内訳は別紙のとおり) とする。

うち取引に係る消費税額及び地方消費税額金 円

(契約保証金)

第4条 買受人は、本契約締結と同時に、契約保証金として金 円を売出人に納付しなければならない。

2 前項の契約保証金は、第28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 売払人は、買受人が第5条に定める義務を履行したときは、買受人の請求により遅滞なく第1項に定める契約保証金を買受人に還付する。

5 売払人は、買受人が第5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国庫に帰属させることができる。

(代金の支払い)

第5条 買受人は、売買代金を、売払人の発行する納入告知書により令和 年 月 日までに売払人に支払わなければならない。

(登記嘱託請求書等)

第6条 買受人は、本契約締結の際に、あらかじめ登録免許税相当額の印紙又は現金領収証書を添付した登記嘱託請求書及び第19条第1項に定める買戻しの特約の登記に必要な承諾書を、売払人に提出しなければならない。

(所有権の移転)

第7条 売買物件の所有権は、買受人が売買代金を納付した時に買受人に移転する。

(売買物件の引渡し)

第8条 売払人は、前条の規定により売買物件の所有権が買受人に移転したときに引き渡す。

(危険負担)

第9条 買受人は、本契約締結の時から売買物件の引き渡しの時までにおいて、当該物件が、売払人の責に帰することのできない事由により滅失又はき損した場合には、売払人に対して売買代金の減免を請求することができない。

(契約不適合責任)

第10条 買受人は、本契約締結後、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(以下「契約不適合」という。)で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。

(事業計画等の変更)

第11条 買受人は、第16条に定める指定期間が満了するまでの間に、やむを得ない事由により売払申請書に添付した事業計画又は利用計画を変更しようとするときは、あらかじめ変更を必要とする事由及び変更後の計画を詳細に記載した書面をもって売払人に申請し、その承認を受けなければならない。

(工事完了の通知義務)

第12条 買受人は、売払申請書に添付した利用計画（売払人が前条の規定により当初計画の変更を承認しているときは、変更後の利用計画をいう。）に基づいて工事を完了したときは、その旨を直ちに売払人に通知しなければならない。

(用途指定)

第13条 売払人は、売買物件について、次条から第17条までに定めるところにより、買受人と用途指定の特約をする。

(指定用途)

第14条 買受人は、売買物件を売払申請書に添付した事業計画及び利用計画（売払人が第11条の規定によりその変更を承認したときは、変更後の事業計画及び利用計画をいう。）に定めるとおりの用途（以下「指定用途」という。）に自ら供さなければならない。

(指定期日)

第15条 買受人は、売買物件について令和 年 月 日（以下「指定期日」という。）までに必要な工事を完了し、指定用途に供されなければならない。

(指定期間)

第16条 買受人は、売買物件を指定期日の翌日から 年間（以下「指定期間」という。）指定用途に供さなければならない。

(権利の設定等の禁止)

第17条 買受人は、本契約締結の日から指定期間満了の日まで、売払人の承認を得ないで、売買物件に地上権、質権、使用貸借による権利又は賃借権その他の使用及び収益を目的とする権利の設定（以下「権利の設定」という。）をし若しくは売買物件について売買、贈与、交換、出資等による

所有権の移転（以下「所有権の移転」という。）をし又は合併をしてはならない。

（買戻しの特約）

第18条 売払人は、買受人が本契約締結の日から指定期間満了の日までに、売払人の承認を得ないで次の各号の一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15条に定める義務に違反して指定期日までに指定用途に供さなかったとき。
- （2）第16条に定める義務に違反して指定期間中に指定用途に供さなくなったとき。
- （3）第14条及び第16条に定める義務に違反して指定期間中に指定用途以外の用途に供したとき。
- （4）第17条に定める義務に違反して権利の設定、所有権の移転又は合併をしたとき。

2 前項に定める買戻しの期間は、本契約締結の日から10年間とする。

（買戻しの登記）

第19条 買受人は、売払人が前条第1項及び第2項の規定に基づき期間を10年とする買戻権並びに第23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より同意する。

（用途指定の変更、解除等）

第20条 買受人は、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14条から第17条までに定める用途指定の変更若しくは解除又は第18条第1項及び第2項に定める買戻しの特約を解除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売払人に申請しなければならない。

2 売払人が前項の申請に対し承認する場合には、書面によって行うものとする。

3 売払人が前項に定める承認をする場合には、買受人は、売払人の請求により定める基準に基づき算定した額を納付しなければならない。

（実地調査等）

第21条 売払人は、買受人の第14条から第17条までに定める用途指定の履行状況を確認するため、随時に実地調査又は実地監査を行うことができる。

- 2 買受人は、本契約締結の日から第16条に定める指定期間満了の日まで毎年 月 日に、また、売払人が必要と認めるときは随時に、売買物件について権利の設定、所有権の移転又は買受人の合併等を行っていない事実及び利用状況の事実を証する登記簿抄本その他の資料を添えて売買物件の利用状況等を売払人に報告しなければならない。
- 3 買受人は、正当な理由なく前2項に定める実地調査又は実地監査を拒み、妨げ若しくは忌避し又は報告若しくは資料提出を怠ってはならない。

(違約金)

第22条 買受人は、第14条から第17条までに定める用途指定の義務に違反したときは、次の各号に定めるところにより、売払人に対し、違約金を支払わなければならない。ただし、第2項に該当する場合を除く。

- (1) 第15条に定める義務に違反して指定期日までに指定用途に供さなかったとき又は第16条に定める義務に違反して指定期間中に指定用途に供さなくなったとき（指定用途以外の用途に供したときは次号による。）は金（1割）円
- (2) 第14条及び第16条に定める義務に違反して指定期間中に指定用途以外の用途に供したとき又は第17条に定める義務に違反して権利の設定、所有権の移転又は買受人が合併をしたときは金（3割）円

- 2 買受人は、第14条から第17条までに定める用途指定の義務に違反した場合において、売払人が用途指定義務を履行し難い特別の事由があると認めて用途指定の変更若しくは解除又は第18条に定める買戻しの特約の解除を認めるときは、売払人に対し、金（1割）円の違約金を支払わなければならない。
- 3 買受人は、正当な理由なく前条第3項の定める義務に違反して実地調査又は実地監査を拒み、妨げ若しくは忌避し又は報告若しくは資料の提出を怠ったときは、売払人に対し、金（1割）円の違約金を支払わなければならない。
- 4 前3項の違反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釈しない。

(買戻権の行使)

第23条 売払人は、第18条第1項に定める買戻権を行使するときは、買受人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 売払人は、買戻権を行使するときは、買受人の負担した契約の費用は返還しない。
- 3 売払人は、買戻権を行使するときは、買受人が支払った違約金及び買受人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 売払人は、買受人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 買受人（買受人が共同企業体であるときは、その構成員のいずれかの者。以下この項において同じ。）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) 役員等（買受人が個人である場合にはその者を、買受人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契約を締結する事務所の代表者をいう。以下この条において同じ。）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。以下「暴力団対策法」という。）第2条第6号に規定する暴力団員（以下「暴力団員」という。）であると認められるとき。

(2) 暴力団（暴力団対策法第2条第2号に規定する暴力団をいう。以下同じ。）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。

(3) 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するなどしたと認められるとき。

(4) 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など直接的あるいは積極的に暴力団の維持、運営に協力し、若しくは関与していると認められるとき。

(5) 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

(6) 下請契約その他の契約に当たり、その相手方が第1号から第5号までのいずれかに該当することを知りながら、当該者と契約を締結したと認められるとき

(7) 買受人が、第1号から第5号までのいずれかに該当する者を下請契約その他の契約の相手方としていた場合（第6号に該当する場合を除く。）に、売払人が買受人に対して当該契約の解除を求め、買受人がこれに従わなかったとき。

3 前項の規定によりこの契約が解除された場合においては、買受人は、売買代金の10分の1に相当する額を違約金として売払人の指定する期間内に支払わなければならない。

(返還金等)

第25条 売払人は、前条に定める解除権を行使したときは、買受人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 売払人は、解除権を行使したときは、買受人の負担した契約の費用は返還しない。

3 売払人は、解除権を行使したときは、買受人が支払った違約金及び買受人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。

(買受人の原状回復義務)

第26条 買受人は、売払人が第18条第1項の規定により買戻権を行使したとき又は第21条の規定により解除権を行使したときは、売払人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、売払人が売買物件を原状に回復させることが適当でないとき認めるときは、現状のまま返還することができる。

2 買受人は、前項のただし書の場合において、売買物件が滅失又はき損しているときは、その損害賠償として、買戻権を行使した場合において買戻権行使時の、また、解除権を行使した場合においては契約解除時の時価により減損額に相当する金額を売払人に支払わなければならない。また、買受人の責に帰すべき事由により売払人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売払人に支払わなければならない。

3 買受人は、第1項の定めるところにより売買物件を売払人に返還するときは、売払人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売払人に提出しなければならない。

(特別違反金)

第27条 売払人は、第18条第1項の規定に基づき買戻権を行使することができる場合には、売払人の選択により、買戻権の行使に代えて、特別違反金を請求することができる。この場合において、買受人が特別違約金を納付したときは、第13条に定める用途指定の特約は解除する。

2 前項の特別違約金の額は、次に掲げる額の合計額とする。

(1) 売買物件の用途指定違反時の時価額が売買代金をこえる場合は、当該超過額

(2) 売買物件の用途指定違反時の時価の3割に相当する額

(3) 売買物件の契約時の時価の3割に相当する額から第22条第1項に定める違約金を控除した額

(損害賠償)

第28条 売払人は、買受人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29条 売払人は、第25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、買受人が第22条に定める違約金又は第26条第2項若しくは前条に定める損害賠償金を売払人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30条 本契約の締結及び履行並びに買戻権の抹消登記等に関して必要な一切の費用は、すべて買受人の負担とする。

(談合等不正行為があった場合の違約金等)

第31条 買受人が、次に掲げる場合のいずれかに該当したときは、買受人は、売払人の請求に基づき、売買代金（この契約締結後、売買代金の変更があった場合には、変更後の売買代金）の10分の1に相当する額を違約金として売払人の指定する期間内に支払わなければならない。

(1) この契約に関し、買受人が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「独占禁止法」という。)第3条の規定に違反し、又は買受人が構成事業者である事業者団体が独占禁止法第8条第1号の規定に違反したことにより、公正取引委員会が買受人に対し、独占禁止法第7条の2第1項(独占禁止法第8条の3において準用する場合を含む。)の規定に基づく課徴金の納付命令(以下「納付命令」という。)を行い、当該納付命令が確定したとき(確定した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。)

(2) 納付命令又は独占禁止法第7条若しくは第8条の2の規定に基づく排除措置命令(これらの命令が買受人又は買受人が構成事業者である事業者団体(以下「買受人等」という。)に対して行われたときは、買受人等に対する命令で確定したものをいい、買受人等に対して行われていないときは、各名宛人に対する命令すべてが確定した場合における当該命令をいう。次号において同じ。)において、この契約に関し、独占禁止法第3条又は第8条第1号の規定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とき。

(3) 前号に規定する納付命令又は排除措置命令により、買受人等に独占禁止法第3条又は第8条第1号の規定に違反する行為があったとされた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、公正取引委員会が買受人に対して納付命令を行い、これが確定したときは、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を除く。)に入札(見積書の提出を含む。)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。

(4) この契約に関し、買受人(法人にあっては、その役員又は使用人を含む。)の刑法(明治40年法律第45号)第96条の6又は独占禁止法第89条第1項若しくは第95条第1項第1号に規定する刑が確定したとき。

2 買受人が前項の違約金を売払人の指定する期間内に支払わないときは、買受人は、当該期間を経過した日から支払いをする日までの日数に応じ、年3パーセントの割合で計算した額の遅延利息を売払人に支払わなければならない。

(疑義の決定)

第32条 本契約に関し疑義があるときは、売払人買受人協議のうえ決定する。

(裁判管轄)

第33条 本契約に関する訴えの管轄は、 財務局所在地を管轄区域とする 地方裁判所とする。

以上契約を証するため、この証書2通を作成し、売払人買受人各1通を保有する。

令和●●年●●月●●日

売払人	住	所	東京都千代田区霞が関2-1-3
	氏	名	●●
買受人	住	所	
	氏	名	

別紙

所在地（口座名）	区 分	種 目	構 造	数 量		評価額（時価）	売買代金