

## 県有財産売買契約書（見本）

福岡県（以下「甲」という。）と（以下「乙」という。）とは、物件の売買について、次のとおり契約を締結する。

### （信義誠実の義務）

第1条 甲及び乙は、信義を重んじ、誠実にこの契約を履行しなければならない。

### （目的）

第2条 甲は、末尾記載の土地（以下「売買物件」という。）を乙に売り渡し、乙は、これを買い受ける。

2 乙は、売買物件について、甲が別途提供する物件の概要書及び別記特記事項を確認し、自らその調査を行い、それが契約の内容に適合することを容認した上で、この契約を締結する。

### （売買価格等）

第3条 乙は、売買物件の代金として、金34,090,000円を甲に支払う。

2 乙は、代金の全額を、この契約締結後20日（以下「納期限」という。）以内に、甲の発行する納入通知書により、甲の指定金融機関、指定代理金融機関又は収納代理金融機関の本店又は支店に納付しなければならない。ただし、乙は、代金納付の際、次条に定める契約保証金を代金の一部に充当することができる。

### （契約保証金）

第4条 乙は、この契約を締結する際、代金の100分の10以上の額の契約保証金を、甲の指示する手続により納付しなければならない。

### （遅滞損害金）

第5条 乙は、その責めに帰すべき理由により、納期限を過ぎても代金の全額を納付しようとするときは、納期限の翌日からその納付の日までの日数に応じ、その納付しなかった代金につき年14.6パーセントの割合で計算した金額を、遅滞損害金として、甲の発行する納入通知書により、甲の指定する期日までに納付しなければならない。

### （条件）

第6条 乙は、県有財産売買契約締結の日から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第2条第2号に規定する暴力団の事務所又は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てはならない。

3 売買物件の周辺道路及び敷地内通路（以下、「周辺道路等」という。）は、近隣住民が生活用道路として使用しているため、県から所有権移転後も現状の道路機能を維持するとともに、近隣住民が使用できるようにしなければならない。ただし、乙がこれら周辺道路等について飯塚市開発指導要綱に基づく開発行為を行い、整備することを妨げるものではない。

- 4 乙は、飯塚市天道字下石138番1（以下、「138番1」という。）に所在する通路（以下、「138番1の敷地内通路」という。）及び138番1の敷地利用の取扱いについては、次に掲げる事項を遵守しなければならない。
- 一 乙は、138番1の敷地内通路が近隣住民の生活用道路となっていることを踏まえ、県から所有権移転後も138番1の敷地内通路の現況機能を維持するものとし、廃止してはならない。また、近隣住民が138番1の敷地内通路を今後も使用できるようにしなければならない。なお、乙が138番1の敷地内通路を整備する場合は、飯塚市開発指導要綱に基づき、138番1の敷地内通路及び当該敷地内通路が接続する道（飯塚市天道字下石617番の一部）が建築基準法（昭和25年法律第201号）上の道路となるよう整備し、築造する道路は飯塚市天道字下石139番6に所在する通路と接続させなければならない。
- 二 138番1の北側近隣敷地の一部については、138番1の敷地内通路を経由しなければ公道及び建築基準法上の道路に接続しない状況である。今後、138番1の北側の近隣敷地所有者が、これらの敷地において建築基準法第43条第2項第2号に関する許可手続きを行い建築物の建築を行う場合、乙は、当該敷地所有者の求めに応じ、138番1の敷地内通路における通行地役権を設定するなど将来的通行を担保するものとし、建築物の建築が可能となるように協力しなければならない。また、乙が、138番1の敷地を利用する際は、138番1の北側近隣敷地において建築物の建築が不可となるような敷地利用を行ってはならない。
- 三 前2号の規定については、乙から第三者へ所有権を移転する場合も承継するものとし、乙は、この旨を当該第三者に書面により説明しなければならない。また、当該第三者が所有権を移転するときも同様とする。

#### （実地調査等）

第7条 甲は、前条に定める義務の履行状況を確認するため、隨時に実地調査し、又は乙に対し所要の報告を求めることができる。この場合において、乙は調査を拒み、妨げ若しくは忌避し、又は報告を怠つてはならない。

#### （契約解除）

第8条 甲は、乙が納期限までに代金の全額を納付しない場合等、乙がこの契約に定める事項に違反した場合において、相当の期間を定めてその履行の催告をし、その期間内に履行がないときは、この契約を解除することができる。ただし、その期間を経過した時における債務の不履行がこの契約及び取引上の社会通念に照らして軽微であるときは、この限りでない。また、解除により乙に損害があつても、甲は賠償の責めを負わない。

- 2 次に掲げる場合には、甲は、前項の催告をすることなく、直ちにこの契約を解除することができる。  
この場合において、解除により乙に損害があつても、甲は賠償の責めを負わない。
- 一 乙が甲に提出した誓約書の内容が事実と相違することが判明した場合等、乙の責めに帰すべき理由により甲がこの契約を継続し難いと認めるとき。
- 二 債務の全部の履行が不能であるとき。
- 三 乙がその債務の全部の履行を拒絶する意思を明確に表示したとき。
- 四 債務の一部の履行が不能である場合又は乙がその債務の一部の履行を拒絶する意思を明確に表示した場合において、残存する部分のみでは契約をした目的を達することができないとき。
- 五 乙が甲との信頼関係を破壊する行為を行ったと認められるとき。
- 六 前各号に掲げる場合のほか、乙がその債務の履行をせず、甲が前条の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であるとき。
- 3 乙は、甲がこの契約に定める事項に違反した場合において、相当の期間を定めてその履行の催告をし、その期間内に履行がないときは、この契約を解除することができる。ただし、その期間を経過した時における債務の不履行がこの契約及び取引上の社会通念に照らして軽微であるときは、この限りでない。

#### (違約金)

- 第9条 乙は、第6条に定める義務に違反したときは、代金の100分の30に相当する額を違約金として、甲の指定する期間内に甲に支払わなければならない。
- 2 乙は、第7条に定める義務に違反したときは、代金の100分の10に相当する額を違約金として、甲の指定する期間内に甲に支払わなければならない。
- 3 乙は、前条第1項の規定により契約が解除された場合、又は納期限までの間に契約解除の申出を行った場合は、代金の100分の10に相当する額を違約金として、甲の指定する期間内に甲に支払わなければならない。
- 4 乙は、前条第2項の規定により契約が解除された場合は、代金の100分の30に相当する額を違約金として、甲の指定する期間内に甲に支払わなければならない。ただし、第1項の規定により違約金を支払った場合は、この限りでない。
- 5 前2項の場合において、甲は、契約保証金をもって違約金に充当することができる。
- 6 前各項に定める違約金は、損害賠償額の予定とは解釈しない。なお、損害賠償額については、第13条の規定によるものとする。

#### (原状回復義務)

- 第10条 第8条の規定によりこの契約が解除された場合、乙は、甲の指示する期日までに、乙の負担において売買物件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、この限りではない。
- 2 乙は、前項の規定により売買物件を甲に返還するときは、甲の指示する期日までに、甲の指示する売買物件の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。

#### (返還金)

- 第11条 第8条の規定によりこの契約が解除された場合、甲と乙は、互いに有する金銭債権を対当額について相殺し、差額がある場合はその差額について返還し、又は請求する。
- 2 甲は、前項の規定により乙に対する返還金があるときは、これに利息を付さない。

#### (費用等の請求権の放棄)

- 第12条 乙は、甲が第8条第1項又は第2項の規定によりこの契約を解除した場合において、乙が契約締結のために支出した費用及び売買物件に投じた必要費、有益費等の費用並びに売買物件に係る公租公課は、これを甲に請求しない。

#### (損害賠償)

- 第13条 第8条第1項又は第2項の規定によりこの契約を解除したことによって甲に損害が生じた場合、又は甲から乙への所有権移転登記後に、乙の責めに帰すべき事由によって甲に損害が生じた場合において、その損害額が第9条の規定による違約金の金額を超えるときは、甲は、乙に対し当該超える金額について損害賠償の請求をすることができる。ただし、第8条第1項又は第2項の規定による解除がこの契約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。
- 2 第8条第3項の規定によりこの契約を解除したことによって乙に損害が生じた場合において、乙は、甲に対し損害賠償の請求をすることができる。ただし、第8条第3項の規定による解除がこの契約及び取引上の社会通念に照らして甲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。

(所有権の移転及び費用負担)

第14条 売買物件の所有権は、乙が代金全額（遅滞損害金を含む。）を納付したときに甲から乙に移転するものとし、売買物件の所有権移転登記は乙の請求により甲が行う。

2 所有権の移転登記に要する費用その他この契約により生じる費用は、乙の負担とする。

(契約不適合責任)

第15条 乙は、売買物件が種類、品質、数量、法令による用途制限又は契約の目的である権利の内容に関する契約の内容に適合しないものであることを理由として、履行の追完の請求、代金の減額の請求、損害賠償の請求又は契約の解除をすることができないものとする。

(買戻特約)

第16条 甲は、本件契約締結の日から10年以内に限り、乙又はその転得者が第6条第3項及び第4項の条件を履行しない場合は、売買物件を買い戻すことができる。

(買戻特約の登記)

第17条 甲は、甲の買戻権を保全するため、第14条の所有権移転登記を行うとともに、買戻しの特約の登記を行う。乙は、これに同意するものとし、当該登記に必要な承諾書を甲に提出しなければならない。なお、買戻しの特約の登記を行うときは、第3条に定める売買代金のうち各土地の面積に応じて按分した額を各土地の売買代金として設定する。

2 乙又はその転得者は、買戻権が設定された土地を分筆したときは、設定された当初の売買代金を分筆後の面積に応じて按分した額を分筆後の各土地の売買代金とする買戻権変更登記を行う。

3 前2項に要する費用は、乙又はその転得者の負担とする。

(買戻特約の登記の抹消)

第18条 甲は、第6条第3項及び第4項に定める乙の義務が履行されたと認めるとき（その転得者により当該義務が履行されたと認めるときを含む。）は、乙又はその転得者の申し出により、前条の登記を抹消する。

2 前項に要する費用は、乙又はその転得者の負担とする。

(買戻権の行使)

第19条 甲が乙又はその転得者に対し、買戻権を行使したときは、その期日を乙又はその転得者に通知し、乙又はその転得者は甲に対し、第17条第1項に定める売買代金より第9条に定める違約金を差し引いた額と引き換えに、売買物件の引渡しを行う。なお、買戻権が設定された土地を分筆したときは、第17条第1項に定める売買代金を分筆後の面積に応じて按分した額を分筆後の各土地の売買代金とし、分筆後の各土地について、第16条に定める買戻権を行使したときは、甲は、分筆後按分した売買代金を返還する。ただし、当該返還代金には利息は付さないものとする。

2 甲が前項の買戻権を行使するときは、乙又はその転得者は、当該登記に必要な承諾書を甲に提出しなければならない。

3 甲が第1項の買戻権を行使したときは、乙又はその転得者は、自ら負担した契約費用及び売買物件に支出した必要経費、有益費、違約金その他一切の費用を甲に請求することはできない。

4 甲が第1項の買戻権を行使する場合において、乙、その転得者又はその他の第三者に損害が生じても甲はその責任を負わない。

(協議)

第20条 この契約に定めのない事項について定める必要が生じたとき、又はこの契約に定める事項について疑義が生じたときは、甲乙協議の上定める。

(裁判管轄)

第21条 本契約に関する訴えの管轄は、福岡県庁所在地を管轄区域とする福岡地方裁判所を専属的合意管轄裁判所とする。

この契約の証として、本書2通を作成し、甲乙記名押印の上、各自その1通を保有する。

令和 年 月 日

甲 福岡県

代表者 福岡県知事 服部 誠太郎

乙 住 所

氏 名 印

#### 物件の表示（土地）

所在及び地番	地目	地積（m <sup>2</sup> ）	
		公簿	実測
飯塚市天道字宇度344番	宅地	2,523.45	2,523.45
飯塚市天道字下石138番1	宅地	2,382.91	2,382.91

#### 特記事項

○物件の引渡しは現状のままとします。

○本物件は、道路条件として、県道から当該物件に至るまで、幅員が4m未満の箇所があるため、都市計画法の開発許可を得ることができません。飯塚市開発指導要綱に基づく開発行為を行う場合は、飯塚市建設部都市計画課（0948-96-8476）に事前に協議してください。

○本物件の利用にあたっては、次の土地利用条件があります。

##### <土地利用条件>

###### 1 用途の制限

次の用途に供しないこと。

- ①廃棄物の保管場所、砂利・砂・残土等の堆積場その他これに類する用途
- ②悪臭、騒音、粉塵、振動、土壤汚染等の近隣環境を著しく損なうと予想される用途
- ③その他公序良俗に反し、近隣住民の生活を著しく脅かすと認められる用途

###### 2 周辺道路等に関すること

- ・周辺道路及び敷地内通路（以下、「周辺道路等」という。）は、近隣住民が生活用道路として使用しているため、県から所有権移転後も現状の道路機能を維持するとともに、近隣住民が使用できるようにすること。ただし、買主がこれら周辺道路等について飯塚市開発指導要綱に基づく開発行為を行い、整備することを妨げるものではない。

（上記周辺道路等に関する規定については、売買契約書第6条第3項に規定する。）

- ・なお、138番1に所在する通路（138番1の敷地内通路）及び138番1の敷地利用の取扱いについては、売買契約書第6条第4項において規定する事項を併せて遵守すること。

- ・県は、本件契約締結の日から10年以内に限り、買主又はその転得者が売買契約書第6条第3項及び第4項の条件を履行しない場合は、売買物件を買い戻すことができるることとする。

また、県の買戻権を保全するため、所有権移転登記を行うと同時に、買戻しの特約の登記を行うこととする。

（上記を含め買戻特約に関する規定は、売買契約書第16条～第19条に規定する。）

###### 3 近隣住民の生活に対する配慮に関する事項

本物件を利用するときは、近隣住民等地元関係者（以下、「地元関係者」という。）へ情報提供を行うとともに、必要に応じて地元関係者と協議、調整を行うよう努めること。

#### 4 その他

建築基準法等の関連法規及び飯塚市の各種条例・要領等を遵守すること。

○区画毎の特記事項は次のとおりです。

(地番：138番1)

・138番1の敷地は建築基準法上の道路に接していないため、原則として建築物を建築することはできません。ただし、建築基準法施行規則（昭和25年建設省令第40号）で定める基準に適合する建築物で、特定行政庁（福岡県知事）が交通上、安全上、防火上及び衛生上支障がないと認めて、福岡県建築審査会の同意を得て許可したものは、建築することができます。許可に該当するかどうかは、具体的な事例とともに、飯塚県土整備事務所建築指導課（0948-21-4945）にお問合せください。

- ・物件東側が土砂災害警戒区域（急傾斜地の崩壊）に指定されています。
- ・物件の大部分が土砂災害警戒区域等（土石流）の新たな指定に向けた調査箇所となっており、今後、土砂災害警戒区域等に指定される可能性が高い箇所となっています。
- ・飯塚市のハザードマップにおいて、洪水浸水想定・浸水深3.0m～5.0m未満の想定がなされています。
- ・敷地内通路に飯塚市所有の使用中の水道管が埋設されており、当該水道管は廃止することはできません。敷地内通路の形状を変更する場合は事前に飯塚市上水道課と協議して下さい。
- ・物件敷地内に電柱1本、支線1本があります。電線が敷地上空にあります。
- ・物件南東側のコンクリートブロック（一部を除く）が飯塚市有地に越境しています。コンクリートブロックを取り扱う際は飯塚市と事前に協議してください。
- ・物件中央に敷地内側溝があり、飯塚市有地（道路）の側溝に接続しています。
- ・物件北西側において、敷地内の側溝が隣接地の側溝に接続しています。上流（北側）から雨水を流す際は事前に隣接地所有者と協議してください。

(地番：344番)

- ・物件南西側が土砂災害警戒区域（土石流）に指定されています。
- ・物件北東側が土砂災害警戒区域等（土石流）の新たな指定に向けた調査箇所となっており、今後、土砂災害警戒区域等に指定される可能性が高い箇所となっています。
- ・飯塚市のハザードマップにおいて、洪水浸水想定・浸水深3.0m～5.0m未満の想定がなされています。
- ・物件南東側の一部に飯塚市所有の使用中の水道管が埋設されている可能性があり、当該水道管は廃止することはできません。物件南東側の形状を変更する場合は事前に飯塚市上水道課と協議して下さい。
- ・物件敷地内に電柱が1本、NTT柱1本・支柱1本があります。電線が敷地上空にあります。
- ・物件中央から北西側にNTTの地下ケーブル（サифォン）が埋設されているため、土地を扱う際は十分に注意する必要があります。詳しくは、NTTにお問い合わせください。
- ・物件敷地内に自治会が所有し、飯塚市が管理する防犯灯が3本あります。防犯灯の取扱いについては、自治会にご相談ください。
- ・物件南東側と市有地（617番）の間に民有地（345番）があります。
- ・物件北西側と鉄道用地（680番41）の間に民有地（346番）があります。
- ・物件北西側、南西側及び南東側に現況道路の一部となっている箇所があります。
- ・物件内に敷地内側溝があり、その一部が飯塚市有地（道路）の側溝に接続しています。
- ・物件北西側がJR筑豊本線の線路に近接しているため、土地を扱う際等に「鉄道近接工事」に該当する場合があります。当該近接工事は、JR九州との事前協議を行う必要があります。詳しくは、JR九州にお問合せください。

#### 添付書類

- ・地積測量図

以下余白