

国有財産売買契約書

売出人国（以下「甲」という。）と買受人（以下「乙」という。）とは、次の条項により国有財産の売買契約を締結する。

（売買物件）

第1条 売買物件は、次のとおりとする。

所在	地番	地目	地積	備考
				内訳は別紙のとおり

2 前項に表示する地積は、不動産登記記録に登録された地積によるものとする。

（売買代金）

第2条 売買代金は、金 円（内訳は別紙のとおり。）とする。

（契約保証金）

第3条 乙は、本契約締結と同時に、契約保証金として金 円を甲に納付しなければならない。

2 前項の契約保証金は、第16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、乙が第4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還付する。

5 甲は、乙が第4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4条 乙は、売買代金を、甲の発行する納入告知書により令和 年 月 日までに甲に支払わなければならない。

（登記嘱託請求書等）

第5条 乙は、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を、甲に提出しなければならない。

（所有権の移転）

第6条 売買物件の所有権は、乙が売買代金の全額を納付した時に乙に移転する。

（売買物件の引渡し）

第7条 売買物件の引渡しは、前条の規定により売買物件の所有権が乙に移転したときになされたものとする。

（契約締結前の説明等）

第7条の2 甲及び乙は、甲が本契約の締結に先立ち、契約の内容につき十分な説明を行い、乙がその説明を受けて了解したことを相互に確認する。

2 乙は、売買物件の現況及び法令等に基づく諸規制等の確認は乙により行われるものであることを了承する。

(特約条項)

第8条 乙は、売買物件につき次の各号の事情が存することを了承し、その事情が存する状態で売買物件を買い受けるものとする。

- (1) 売買物件が、相続等により取得した土地所有権の国庫への帰属に関する法律（令和3年法律第25号）に基づき国庫に帰属した土地であり、甲において、国庫に帰属した後に売り払うに当たって現地確認をしていないこと
 - (2) 測量・境界確定協議を実施していないこと
 - (3) 隣接地への越境又は隣接地からの越境の事実を確認していないこと
 - (4) 地下埋設物及び土壌汚染に関する調査を実施していないこと
 - (5) 除去しなければ土地の通常の管理又は処分をすることができない有体物（国が通常の管理又は処分を行うに当たり、その除去が法令上必要とされる有体物又は周辺の土地における人の生命、身体若しくは財産に危害を及ぼし、若しくはそのおそれがある有体物をいう。）以外の有体物が地下に存する可能性があること
 - (6) 地盤調査等を実施しておらず、乙の利用目的上必要な地耐力を有していない可能性があること
- 2 第1条第1項に定める売買物件の表示は、不動産登記記録によるものであり、甲及び乙は、実測面積との間に差異が生じ、又は現況と登記地目が相違していたとしても、互いに異議を申し立てないとともに、売買代金の増減その他一切の請求をしないものとする。
- 3 売買物件の土地の区画・形状は、別添の地積測量図（不動産登記令（平成16年政令第379号）第2条第3号の地積測量図をいう。以下同じ。）によるものの、将来売買物件の面積、形状等に変化、差異が生じても、乙は甲に対して何らの異議を申し立てない。
- 4 甲は、乙に対し、売買物件の境界を明示しないものとし、売買物件の境界が不明確なことによって乙に生じるいかなる損害についても、一切責任を負わないものとする。

(注1) 第8条第1項各号に掲げる事項のほか、売買物件に関し特段の事情が存在し、契約書に特記事項として明記する必要がある場合には、当該事情を第7号以下に追加して記載するものとする。

なお、特段の事情とは、売主が把握している事情のうち、一般的な調査又は現況確認のみでは買主が容易に把握し難く、かつ、その事情を契約内容として明示しておかなければ、後日の紛争又は契約不適合責任の問題を生じ得るおそれがあるものをいう。

(注2) 第8条第3項については、別添として添付することとなる売買物件の区画・形状を示す資料（地積測量図、不動産登記法（平成16年法律第123号）第14条第1項の地図又は同条第4項の地図に準ずる図面、地籍図等）を適宜記載するものとする。

※ 買主が消費者以外の者である場合には、以下の条項を定めるものとする。

(現状有姿による引渡し及び契約不適合責任の免責)

第8条の2 甲は、売買物件を現状有姿のまま乙に引き渡すものとし、甲及び乙は、前条に定める特約条項を了承の上で本契約を締結したことを相互に確認する。

- 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。）であるときであっても、当該契約不適合を理由として、履行の追完請求、代金減額請求、損害賠償請求又は契約の解除をすることはできない。ただし、甲が知りながら告げなかった事実及び甲自らが第三者のために設定し又は第三者に譲渡

した権利については、甲はその責任を免れることができない。

- 3 甲は、売買物件に地下埋設物又は土壤汚染が存在した場合であっても、そのことによって乙に生じるいかなる損害についても、一切責任を負わないものとする。

※ 買主が消費者である場合には、以下の特約を付すものとする。

(現状有姿による引渡し及び契約不適合責任)

第8条の2 甲は、売買物件を現状有姿のまま乙に引き渡すものとし、甲及び乙は、前条に定める特約条項を了承の上で本契約を締結したことを相互に確認する。

- 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、次の各号に定めるとおり、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、甲に故意又は重大な過失があるときを除き、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、乙は、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。

- 3 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。

- 4 乙が本契約締結時に第2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。

(危険負担)

第9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ることのできない事由により滅失又は損傷し、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、売買代金の支払い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損傷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。

(公序良俗に反する使用等の禁止)

第10条 乙は、売買物件を本契約の締結の日から10年間、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。)若しく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又はその他これに類するものの用に供し、また、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。

(実地調査等)

第 11 条 甲は、乙の前条に定める公序良俗に反する使用等に関して、甲が必要と認めるときは実地調査を行うことができる。

2 乙は、甲から要求があるときは、売買物件について利用状況の事実を証する登記事項証明書その他の資料を添えて売買物件の利用状況等を甲に報告しなければならない。

3 乙は、正当な理由なく第 1 項に定める実地調査を拒み、妨げ若しくは忌避し又は前項に定める報告を怠ってはならない。

(違約金)

第 12 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) 前条に定める義務に違反したとき 金(売買代金の 1 割) 円

(2) 第 10 条に定める義務に違反したとき 金(売買代金の 3 割) 円

2 前項の違約金は第 13 条第 4 項及び第 16 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。

(契約の解除)

第 13 条 甲は、乙が本契約に定める義務を履行しない場合において、甲が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、本契約を解除することができる。

2 甲は、乙が第 10 条に定める義務に違反したとき、又は次の各号の一に該当していると認められるときは、何らの催告を要せず、本契約を解除することができる。

(1) 法人等(個人、法人又は団体をいう。)の役員等(個人である場合はその者、法人である場合は役員又は支店若しくは営業所の代表者、団体である場合は代表者、理事等、その他経営に実質的に関与している者をいう。以下「役員等」という。)が、暴力団又は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 6 号に規定する暴力団員(以下「暴力団員」という。)であるとき

(2) 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ているとき

(3) 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き

(4) 役員等が、暴力団又は暴力団員であることを知りながらこれを不当に利用するなどしているとき

(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き

3 甲は、前項の規定により本契約を解除した場合は、これにより乙に生じた損害について、何ら賠償ないし補償することは要しない。

4 乙は、甲が第 2 項の規定により本契約を解除した場合において、甲に損害が生じたときは、その損害を賠償するものとする。

(返還金等)

第 14 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償還しない。

(乙の原状回復義務)

第 15 条 乙は、甲が第 13 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たときは、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、売買物件が滅失又は損傷しているときは、その損害賠償として契約解除時の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 16 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 17 条 甲は、第 14 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、乙が本契約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 18 条 本契約の締結及び履行等に関して必要な費用は、乙の負担とする。

(信義誠実の義務・疑義の決定)

第 19 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。

2 本契約に関し疑義があるときは、甲乙協議のうえ決定する。

(裁判管轄)

第 20 条 本契約に関する訴えの管轄は、〇〇財務局所在地を管轄区域とする〇〇地方裁判所とする。

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

令和 年 月 日

売出人	国
	契約担当官 〇〇財務(支)局長
買受人	住所(所在地)
	氏名(名称)

別紙

所在	地番	地目	地積		評価額(時価)	売買代金