【標準書式】

国と買受人との間で取り交わす契約書については、国は非課税となっていますので買受人にお渡しする契約書には収入印紙は貼り付けません。
（印紙税法第４条第５項、第５条第２号）

収入印紙

国有財産売買契約書（案）

即納用契約書

建物付土地の場合で、建物に消費税及び地方消費税を含んだ価格の場合、国の登録番号を記入します。

売払人　国（以下「甲」という。）（登録番号　　）と買受人（ 落 札 者 ）（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。

所　在　地	区　分	数　量	摘　要

2　前項に定める数量は、別添図面等資料による数量であり、乙は、本数量をもって契約数量とすることを了承するものとする。

（売買代金）

第2条　　売買代金は、金（ 落 札 金 額 ）円（うち消費税額及び地方消費税相当額金　　円・消費税率　%）とする。

（代金の支払い）

第3条　　乙は、本契約締結と同時に、前条に定める売買代金を甲に納付しなければならない。

2　前項の売買代金のうち、金　（入札保証金額）　円は、入札保証金より充当するものとする。

建物付土地の場合で、建物に消費税及び地方消費税を含んだ価格の場合、国が算定した相当額を記載します。

（登記嘱託請求書等）

第4条　　乙は、本契約締結の際に、あらかじめ登記嘱託請求書及び登録免許税相当額の現金領収証書を甲に提出しなければならない。

（所有権の移転）

第5条　　売買物件の所有権は、乙が売買代金を納付した時に乙に移転する。

（売買物件の引渡し）

第6条　　甲は、前条の規定により、売買物件の所有権が乙に移転した時に売買物件の引き渡しがあったものとする。

（特約条項）

第7条　　乙は、売買物件が売買契約書添付の物件調書等（別紙1）記載の内容であることを了承したうえ、売買物件を買い受けるものとする。

（契約不適合責任）

第7条の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、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、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。

2　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。

3　乙が本契約締結時に第 1 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。

4　第 7 条（特約条項）の内容については、第 1 項の契約不適合に該当しない。

（公序良俗に反する使用等の禁止）

第8条　　乙は、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9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、正当な理由なく前2項に定める実地調査を拒み、妨げ若しくは忌避し又は報告若しくは資料の提出を怠ってはならない。

（違約金）

第10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は、金　（売買代金の1割）　円

(2) 第8条に定める義務に違反したときは、金　（売買代金の3割）　円

2　前項の違約金は第11条第4項及び第14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11条　甲は、乙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　甲は、乙が第8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12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13条　乙は、甲が第11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、前項ただし書きの場合において、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14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15条　甲は、第12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16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。

（契約内容の公表）

第17条　乙は、本契約締結後、別紙2に掲げる契約内容を甲が公表することに同意するものとする。

（信義誠実の義務・疑義の決定）

第18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19条　本契約に関する訴えの管轄は、北海道財務局所在地を管轄区域とする札幌地方裁判所とする。

事務所等の場合には、各事務所等所在地を管轄区域とする地方裁判所となります。

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。

第　　号
令和　　年　　月　　日

売払人　国
（ 分任 ）契約担当官　　㊞

買受人　住　　所
氏　　名　　（ 落　札　者 ）　　㊞（実印）

別紙２

- 所在地
- 登記地目（建物付土地の場合は登記地目及び種類）
- 面積（建物付土地の場合は土地面積及び建物面積）
- 応札者数
- 開札結果
- 不落等随契の有無
- 契約年月日
- 契約金額
- 契約相手方の法人・個人の別（契約相手方が地方公共団体の場合は当該団体名）
- 契約相手方の業種（契約相手方が法人の場合のみ）
- 価格形成上の減価要因
- 都市計画区域
- 用途地域
- 建蔽率
- 容積率

※本契約書式は、売買契約締結と同時に全額を納付していただく場合の書式です。

国と買受人との間で取り交わす契約書については、国は非課税となっていますので買受人にお渡しする契約書には収入印紙は貼り付けません。
（印紙税法第４条第５項、第５条第２号）

収入印紙

【標準書式】

建物付土地の場合で、建物に消費税及び地方消費税を含んだ価格の場合、国の登録番号を記入します。

国有財産売買契約書（案）

契約保証金用契約書

売払人　国（以下「甲」という。）（登録番号　　）と買受人（　落　札　者　）（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。

所　在　地	区　分	数　量	摘　要

2　前項に定める数量は、別添図面等資料による数量であり、乙は、本数量をもって契約数量とすることを了承するものとする。

（売買代金）

第2条　売買代金は、金（　落　札　金　額　）円（うち消費税額及び地方消費税相当額金　　円・消費税率　%）とする。

（契約保証金）

第3条　乙は、本契約を締結しようとするとき、契約保証金として金（落札金額の1割以上の金額（円未満切上））円を甲に納付しなければならない。

2　前項の契約保証金のうち、金　（入札保証金額）　円は、入札保証金より充当するものとする。

3　第１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。

4　第１項の契約保証金には利息を付さない。

5　甲は、乙が次条に定める義務を履行したときは、第１項に定める契約保証金を売買代金に充当する。

6　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国庫に帰属させることができる。

建物付土地の場合で、建物に消費税及び地方消費税を含んだ価格の場合、国が算定した相当額を記載します。

（代金の支払い）

第4条　乙は、売買代金のうち、前条第１項に定める契約保証金を除いた金　　円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。

契約締結の日を含めて20日以内

（登記嘱託請求書等）

第5条　乙は、本契約締結の際に、あらかじめ登記嘱託請求書及び登録免許税相当額の現金領収証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、乙が売買代金を納付した時に乙に移転する。

（売買物件の引渡し）

第7条　甲は、前条の規定により、売買物件の所有権が乙に移転した時に売買物件の引き渡しがあったものとする。

（特約条項）

第8条　乙は、売買物件が売買契約書添付の物件調書等（別紙 1）記載の内容であることを了承したうえ、売買物件を買い受けるものとする。

（契約不適合責任）

第8条の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、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、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。

2　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。

3　乙が本契約締結時に第１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。

4　第８条（特約条項）の内容については、第１項の契約不適合に該当しない。

（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、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、正当な理由なく前 2 項に定める実地調査を拒み、妨げ若しくは忌避し又は報告若しくは資料の提出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は、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は、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、前項ただし書きの場合において、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。
（契約内容の公表）
第19条　　乙は、本契約締結後、別紙 2 に掲げる契約内容を甲が公表することに同意するものとする。
（信義誠実の義務・疑義の決定）
第20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21条　　本契約に関する訴えの管轄は、北海道財務局所在地を管轄区域とする札幌地方裁判所とする。

事務所等の場合には、各事務所等所在地を管轄区域とする地方裁判所となります。

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。

第　　号
令和　　年　　月　　日

売払人　国
（ 分任 ）契約担当官　　㊞

買受人　住　　所
氏　　名　　（ 落　札　者 ）　　㊞（実印）

別紙２

- 所在地
- 登記地目（建物付土地の場合は登記地目及び種類）
- 面積（建物付土地の場合は土地面積及び建物面積）
- 応札者数
- 開札結果
- 不落等随契の有無
- 契約年月日
- 契約金額
- 契約相手方の法人・個人の別（契約相手方が地方公共団体の場合は当該団体名）
- 契約相手方の業種（契約相手方が法人の場合のみ）
- 価格形成上の減価要因
- 都市計画区域
- 用途地域
- 建蔽率
- 容積率

※本契約書式は、売買契約締結と同時に1割以上の契約保証金を納付していただく場合の書式です。