村 有 財 産 売 買 契 約 書（案）

売払人 西郷村（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、村有財産の売買契約（以下「契約」という。）を締結する。

（信義誠実の原則）

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。

（売買物件）

第２条 売買物件は、以下物件明細書のとおりとする。



（売買代金）

第３条 売買代金は、●●●●●●●●円とする。

２　売買物件の売買は、登記面積での売却とし、後日、乙が測量した結果、登記面積と異なった場合

においても、甲乙互いに異議を申し立てず、売買代金の増減は行わないものとする。

（契約保証金）

第４条 乙は、本契約の成立から起算して１０日以内（ただし土・日・祝日を除く）に、甲の発行する

納入通知書により、契約保証金として金●●●●●●●●円以上の金額を納付しなければならない。

２ この場合において、契約保証金は、第７条第２項に定める遅延利息及び第16条に定める違約金の

予定又はその一部と解釈しない。また、契約保証金には、利息は付さないものとする。

３ 甲は、乙が第７条第１項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

に充当するものとする。

４ 甲は、乙が第７条第１項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

属させるものとする。

（事業実施計画書）

第５条 乙は、本契約締結後60日以内に当該土地の整備に係る事業実施計画書（以下「実施計画書」

という。）を作成し、甲の確認を得なければならない。

２ 乙は、次の各号に該当する場合は、甲の確認を得て実施計画書を変更することができるものとす

る。ただし、軽微な変更については、書面による届出で足りるものとする。

（１） 社会経済情勢の著しい変動により、実施計画書の内容が不適当又はその達成が困難と認めら

れるとき。

（２） その他、やむを得ない事情があると甲が認めるとき。

（売買代金納付期限等）

第６条 乙は、売買代金のうち第４条第１項に定める契約保証金を除いた金●●●●●●●円を、甲

の発行する納入通知書により指定する期日までに、甲に支払わなければならない。

（所有権移転及び登記嘱託）

第７条 売買物件の所有権は、乙が売買代金（前条第２項の規定による遅延利息を含む。）の支払いを

完了したときに乙に移転するものとする。

２ 乙は、前項の規定により所有権が移転したとき、かつ、第５条に定める実施計画書の確認を得た

ときは、甲に対して所有権移転登記を請求するものとし、甲はその請求により速やかに所有権移転

登記及び第 18 条に定める買戻特約の登記を行うものとする。これに要する登録免許税その他

の経費は、乙の負担とする。

（売買物件の引渡し）

第８条 甲は、売買物件の所有権が移転した後、直ちに売買物件を乙に引き渡し、乙は、直ちに当該物

件の受領書を甲に提出するものとする。

（危険負担）

第 ９ 条 乙は、この契約締結の時から売買物件の引渡しの時までの間において、甲の責めに帰すこ

とのできない理由により売買物件が滅失又はき損した場合には、甲に対して売買代金の減額を請求

することができないものとする。

（瑕疵担保）

第 10 条 乙は、この契約締結後、売買物件に数量の不足その他隠れた瑕疵のあることを発見しても

売買代金の減額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ものとする。

（土壌汚染対策）

第 11 条 乙が行う事業の実施に伴い、土壌汚染対策の必要が生じたとき、甲は対策に係る一切の経

費を負担しないものとする。

（用途の制限及び土地利用条件）

第 12 条 乙は、売買物件を、実施計画書の内容に基づいた開発を行わなければならない。

２ 乙は、本契約締結の日から起算して５年間（以下「指定期間」という。）は、実施計画書に基づか

ない内容の事業展開を行ってはならない。

（権利の設定等の禁止）

第 13 条 実施計画の変更を意図しない権利の設定や所有権の移転（分譲地の販売）を除き、乙は、

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付けてはならない。ただし、前

条に定める指定期間満了の日以後は、この限りでない。

（実地調査等）

第 14 条 甲は、第 12 条に定める指定期間が満了するときまで、売買物件について随時に職員をし

て実地に調査させ、又は所要の報告を求めることができる。この場合において、乙はその調査を拒

み、妨げ、又は報告を怠つてはならないものとする。

（違約金）

第 15 条 乙は、第 12 条から前条に定める義務に違反し、第 16 条の規定による解除権を行使され

たときは、売買代金の１割に相当する額を、違約金として甲に支払わなければならない。

２ 前項の違約金は、第 23 条に定める損害賠償の予定又はその一部と解釈しないものとする。

（契約の解除）

第 16 条 甲は、乙が次の各号のいずれかに該当するときは、催告を要せず直ちにこの契約を解除す

ることができる。

（１） 入札参加資格を偽る等、不正な行為によりこの契約を締結したとき。

（２） この契約に規定する義務を履行しないとき。

（３） 取締役等（乙が個人である場合にはその者を、乙が法人である場合にはその役員（乙が支店若

しくは事業所である場合にはその代表者を含む。）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第２条第６号に規定する暴力団員（以下、この条

において「暴力団員」という。）であると認められるとき。

（４） 暴力団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。

（５） 取締役等が自己、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した等と認められるとき。

（６） 取締役等が、暴力団若しく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等直接

的若しく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。

（７） 取締役等が、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。

（８） 取締役等が、相手方が暴力団員であることを知りながら、これを不当に利用しているとき。

（買戻特約）

第 17 条 甲は、前条の定めにより契約を解除したときは、売買物件を買い戻すことができる。

２ 前項の期間は、本契約締結の日から５年間とする。

（買戻特約の登記）

第 18 条 甲及び乙は、この契約に基づく所有権移転登記と同時に、前条第１項に定める買戻特約の

登記を行う。

（買戻しの登記の抹消）

第 19 条 乙は、次の各号のひとつに該当する場合で、第 18 条に定める買戻しの特約を解除する必

要がある場合は、事項に定める書面をもって甲に申請し、甲の承認を受けなければならない。

（１） 開発許可を受けた開発行為において公共施設の用に供する土地を帰属するとき。

（２） 開発検査済証の交付を受け、各区画の分筆登記が完了したとき。

（３） 建築確認済証の交付を受けて工事に着手するとき。

２ 前項の書面は次の各号のとおりとする。

（１） 前項第１号に該当する場合 都市計画法第 35 条第２項の規定による開発許可の通知の写し、

開発許可を受けた際の土地利用計画図、帰属する土地の土地記載事項全部証明書等及び地積測量

図

（２） 前項第２号に該当する場合 開発検査済証の写し、各区画の土地記載事項全部証明書等及び地

積測量図

（３） 前項第３号に該当する場合 建築確認済証の写し

（４） 公図の原本

（５） 現場状況写真

３ 乙が第１項の買戻特約の解除の承認を受けた場合は、甲は第 17 条第２項に定める買戻しの期間

満了前であっても、乙からの申請により、買戻特約を抹消するものとする。ただし、第１項第１号

に該当する場合であっては、帰属をする土地についてのみ買戻特約を抹消するものとする。

（原状回復義務）

第 20 条 乙は、甲が第 16 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、原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、売買物件の一部が滅失若しくはき損した場合又は乙がそ

の一部を転売した場合においては、当該土地を現状において甲の指定する期日までに甲に返還し、

かつ、滅失、き損又は転売による当該土地の減損額に相当する金額（契約解除時における時価によ

る。）を甲に支払わなければならない。

３ 乙は、前２項の規定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土地の

所有権移転登記の承諾書を甲に提出するものとする。

（返還金等）

第 21 条 甲は、第 16 条の規定により解除権を行使したときは、乙が第 20 条に定める義務を完全

に履行した後、売買代金を乙に返還するものとする。

２ 前項の返還金には、利子を付さないものとする。

３ 甲は、解除権を行使したとき、乙が負担した契約に要する費用は返還しない。

４ 甲は、解除権を行使したとき、乙が支払った違約金、売買物件に支出した経費及び有益費その他

一切の費用を返還しない。

（損害賠償）

第 22 条 乙は、この契約に違反したために甲に損害を与えたときは、その損害に相当する金額を、

損害賠償として甲に支払わなければならない。

（返還金の相殺）

第 23 条 甲は、第 21 条の規定により売買代金を返還する場合において乙が第 15 条に定める違約

金又は第 20 条に定める原状回復若しくは第 22 条に定める損害賠償として甲に支払うべき金額

があるときは、それらの全部又は一部とその返還金とを相殺するものとする。

（第三者に生じた損害の責任）

第 24 条 甲が第 16 条の規定に基づきこの契約を解除したとき及び第 17 条の規定に基づき売買物

件を買い戻したとき、これにより乙又は第三者に損害が生じても甲はその責任を負わない。

（費用の負担）

第 25 条 次に掲げる費用は乙の負担とする。

（１） この契約の締結に要する費用

（２） 所有権移転登記及び買戻特約の設定登記並びに抹消に要する費用

（疑義等の決定）

第 26 条 この契約に定めのない事項及びこの契約に関し疑義が生じたときは、甲と乙とが協議して

定めるものとする。

（管轄裁判所）

第 27 条 この契約について訴訟等が生じたときは、甲の事務所の所在地を管轄する地方裁判所を第

一審の裁判所とする。

この契約の締結を証するため、この契約書を２通作成し、各自記名押印のうえ、各自その１通を保有するものとする。

令和７年●●月●●日

甲　福島県西白河郡西郷村大字熊倉字折口原４０

西郷村　代表者　西郷村長　髙橋　廣志

乙